NORDVIK

Harald Hårfagres gate 12C

1 soverom | 54 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Harald Hårfagres gate 12C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
36	Nabolagsprofil
37	Tilstandsrapport
62	Egenerklæringsskjema
70	Vedlegg
79	Andre vedlegg
195	Kontaktinfo
198	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
201	Forbrukerinformasjon om budgivning
202	Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.11.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og attraktiv 2-roms i 5. etg.| Balkong 10 kvm | Heis | Bad 2019 | Vinduer 2023 | Varme inkl.| Sentral beliggenhet!

Prisantydning	**5 500 000,-**
Omkostninger	**144 710,-**
Totalpris	**5 890 244,-**
Fellesgjeld	**245 534,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 638,-**
BRA-i	**54 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1939**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Harald Hårfagres gate 12C! Tiltalende selveierleilighet med heis og balkong, beliggende i et attraktivt og tilbaketrukket bomiljø på populære Majorstuen.

En lys og attraktiv 2-roms leilighet beliggende i 5. etasje. Boligen har en gjennomtenkt planløsning med en romslig stue med utgang til balkong, separat kjøkken, soverom og bad.

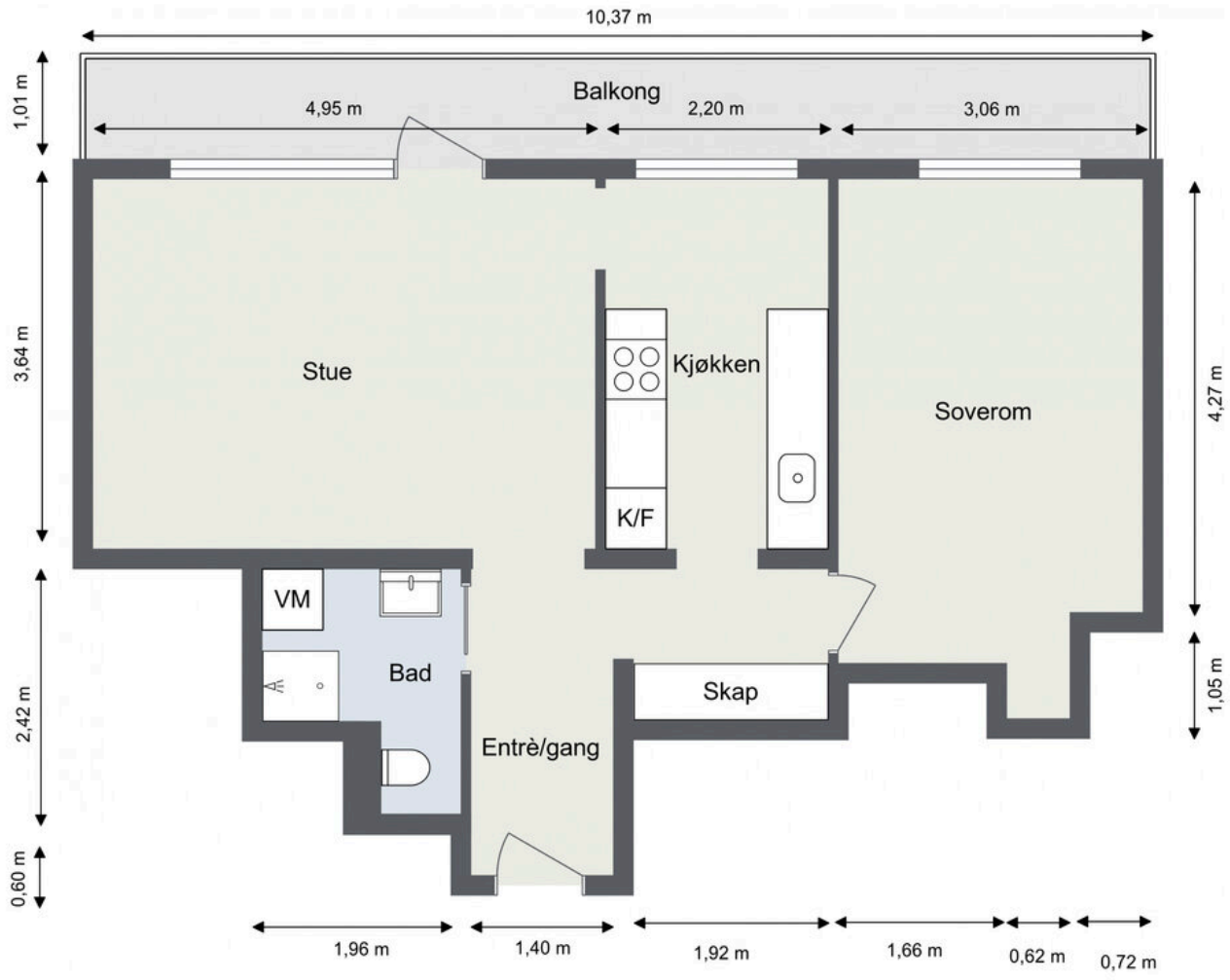
Boligen har en sentral beliggenhet med gangavstand til Marienlyst og Majorstuen, hvor et rikt utvalg av forretninger, hyggelige spisesteder og gode kollektivforbindelser venter like i nærheten.

Høydepunkter:

- Balkong på hele 10 kvm
- Bad i regi av sameiet 2019
- Vinduer 2023 og kjøkken 2019
- Heis 2026
- Oppvarming inkludert
- Ildsted
- Kort vei til kollektivtransport og servicetilbud

Velkommen til visning!

Tyder


10,37 m
1,01 m
Balkong
4,95 m
2,20 m
3,06 m
3,64 m
Stue
Kjøkken
K/F
Soverom
4,27 m
VM
Bad
Skap
Entrè/gang
1,05 m
2,42 m
0,60 m
1,96 m
1,40 m
1,92 m
1,66 m
0,62 m
0,72 m



































Romslig soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord, skrivebord og garderobeskap.





Rommet har profilert dør, helsparklede vegger fra 2024 og oppvarming med radiator.













Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0127/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Harald Hårfagres gate 12C, 0363 OSLO
Gnr 46, bnr 71, snr 47 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Trond Christian Vigtel

Kjøpesum og omkostninger
5 500 000,- (Prisantydning)
245 534,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 745 534,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
143 620,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
144 710,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
157 710,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 890 244,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 903 244,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1939

Etasje
5

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 54 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 56 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:

Boligblokk
5. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Entré, bad, kjøkken, soverom, stue
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 10 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Innvendig areal er oppmålt på stedet. Skapet i kjelleren er ikke måleverdig på grunn av retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal er oppmålt til ca.0,2 m²

Ikke målbare arealer:

Skapet i kjelleren er ikke måleverdig på grunn av retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal er oppmålt til ca.0,2 m²

Innhold
Leiligheten ligger i 5. etasje og består av følgende rom: entré, bad, kjøkken, soverom og stue.

Balkong på ca. 10 m².

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 2 m².

Standard
Entré:
Entrédøren har tilknyttet porttelefon, og rommet har god

plass til oppheng av yttertøy og sko. Rommet gir direkte adkomst til stuen, soverommet og badet.

Stue:
Stuen har en oppmålt himlingshøyde på ca. 2,63 meter og et åpent ildsted i teglsteinspipe. Rommet har god plass til både sofagruppe og spisebord. Eikegulvet ble slipt og behandlet i 2023, og vegger samt himling ble helsparklet og malt i 2024. Rommet er utstyrt med radiator tilknyttet vannbåren varme, friskluftsventil på yttervegg samt utgang til balkongen.

Balkong:
Balkongen er på 10 kvm og har adkomst fra stuen via balkongdør med trelags isolerglass. Uteplassen er oppført i betongkonstruksjon med betongdekke og rekkverk i betong, og har god plass til sittegruppe.

Kjøkken:
Kjøkken fra 2019 innredet med Kvik-innredning med glatte fronter og laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Hvitevarene er integrerte og består av induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Rommet har kullfilterventilator, lys under overskap, komfyrvakt og automatisk vannstopper.

Bad:
Badet ble oppgradert i regi av sameiet i 2019 og har flislagte vegger samt flislagt gulv med varmekabler og termostat fra 2025. Innredningen består av servant med benkeskap, høyskap med glatte fronter samt veggskap med speil og belysning. Rommet er utstyrt med dusj med faste felt og dør i herdet glass, vegghengt klosett, opplegg for vaskemaskin og oppdriftsventilasjon.

Soverom:
Soverommet har profilert dør og plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Rommet varmes opp med vannbåren varme tilknyttet radiator, og har friskluftsventil på yttervegg samt vindu med trelags isolerglass.

Overflater:
Gulv: Parkett, gulvbord og fliser på bad.
Vegger: Sparklet og malte overflater på plater og murpuss, samt fliser på bad.
Himling: Pusset og malte overflater, samt sparklet og malte plater på bad.

Lagring:
Boligen disponerer en ekstern kjellerbod på 2 m².

Tekniske installasjoner:
Vannledninger: Rør-i-rør med fordelerstokk montert i bad og skjult tilførsel.
Avløpsrør: Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Ventilasjon: Naturlig oppdriftsventilasjon med ventil i bad, friskluftsventiler og spalteventiler i vinduer samt kullfilterventilator på kjøkken.
Oppvarming: Vannbåren varme tilknyttet radiatorer, elektriske varmekabler på bad og åpent ildsted i stue.
Elektrisk anlegg: Sikringstavle med jordfeilautomater i felles oppgang, skjult anlegg og oppgraderte kurser.

Parkering
Det medfølger ikke parkeringsplass ved salg av boligen. Sameiet disponerer 29 parkeringsplasser på fellesareal som leies ut til beboerne etter ansiennitets- og køprinsipp, der eiere prioriteres foran leietakere. Leien er kr 650,- per måned med én måneds gjensidig oppsigelsestid. Det er etablert infrastruktur for elbillading via drifts- og ladeavtale med Elaway, hvor beboere kan bestille ladeboks. Motorvarmere på parkeringsplassene fungerer ikke. Det er ingen gjesteparkering på eiendommen.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2026:
- Ny heis i oppgangen.

2025:
- Elektriske arbeider med montering av kabelkanal i gang, samt trekking av jord og utskifting til jordede stikkontakter på soverom og i stue, utført av EL-Alliansen AS.

2024:
- Helsparkling av tak og vegger, montering av armeringsduk og maling, utført av Malerservice Ako Tofiq.

2023:
- Sliping og behandling av eikegulv og terskler, utført av Johansen & Sønn AS.

2021:
- Elektriske arbeider på kjøkken med opplegg av lys under overskap, nytt opplegg for kjøkken og nye kurser, utført av Danor Elektro AS i perioden 2020-2021.
- Ny parkett i deler av leiligheten og avretting av undergulv, utført av Spitsbergen Byggtapetsere.

2019:
- Ny kjøkkeninnredning fra Kvik, utskifting av

kjøkkenkran, montering av waterguard og tilhørende elektriske oppgraderinger.
- Oppussing av bad i regi av sameiet, utført av AF Gruppen. FDV-dokumentasjon foreligger.
- Ny entrédør i brannklasse EI 30 med 38 dB lydmotstand, levert og montert av Oslo brannsikring AS.

2011:
- Utskifting av vann- og spillvannsopplegg for kjøkken.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AF Gruppen i 2019 (i regi av sameiet): totalrehabilitering av bad/WC, nye vann- og avløpsrør, nytt vegghengt toalett, nye våtromskonstruksjoner og varmekabler.
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AF Gruppen i 2019 (se over).
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AF Gruppen i 2019 (se over).

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av sameiet i 2009: oppussing av fasaden til blokken. I regi av sameiet i 2014: bytte av tak på blokken.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Danor Elektro i 2020: oppgradering av sikringsskap, jordfeilautomater, nye kurser til kjøkken, komfyrvakt, nye stikkontakter og kabling. Danor Elektro i 2021: lys under overskap på kjøkken. El Alliansen i 2025: ny jording og nye stikkontakter på stue. El Alliansen i 2025: bytte av defekt termostat på bad.
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Hafslund Nett i 2016: manglende jording på stikkontakt på tidligere bad, utbedret samme år.
4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Mulighet for å installere el-billader ved leie av parkeringsplass av sameiet.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av sameiet i 2006: bytte av soilrør på kjøkkenet. AF Gruppen i 2019 (i regi av sameiet): byttet soilrør i hele blokken. I regi av sameiet i 2022: utbedret overvannsrør og bunnledninger med strømpeløsning.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Harry Martinsen i 2013: nye radiatorer i stue, kjøkken og soverom. Oslo Brannsikring i 2019: ny inngangsdør til leiligheten. Kvik i 2019: nytt kjøkken med skap, integrerte hvitevarer, benkeplater, ventilator, oppvaskmaskin, induksjonstopp og innredning. Spitsbergen Byggtapetsere i 2020: legging av nytt parkettgulv på kjøkkenet. Aker Rørleggerbedrift i 2021: sjekk av rør på kjøkken og tilkobling oppvaskmaskin, installering av Waterguard. Johansen & Sønn i 2023: sliping og behandling av eikegulv samt terskler. DVS (i regi av sameiet) i 2023: nye vinduer på stue, soverom og kjøkken, samt ny balkongdør på stue. Ako Tofiq i 2024: helsparkling, montering av armeringsduk, og maling av vegger og tak. Kjells Markiser i 2025: nye persienner, plisségardiner og rullegardiner i stue, kjøkken og soverom.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Fra tidligere verdi- og lånetakst i 2008.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Fra tidligere verdi- og lånetakst i 2008.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Utvikling av NRK-tomten i regi av Ferd Eiendom.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja

Beskriv: Styret i sameiet er i sluttforhandlinger om oppussing av oppgangene, med foreløpig planlagt oppstart i januar/februar 2027. Det er innhentet tilbud på nye inngangsdører og inngangstak, men styret vil legge denne delen av prosjektet frem for neste årsmøte før eventuell gjennomføring.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.
Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Magnus Rokke

Byggemåte
Bygning:
Eierseksjon i boligblokk oppført i 1939. Leilighet i 5. etasje med balkong. Bygningen er oppført med grunnmur i betong/murverk, yttervegger i murverk med pusset og malte overflater, etasjeskiller i betong og flatt yttertak i betongdekke.

Tak:
Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie. Ny taktekking i regi av sameiet i 2014.

Pipe/Ildsted:
Teglsteinspipe med pusset og malte overflater. Åpent ildsted i stuen.

Vinduer:
Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2023.
Utskifting av vinduer i regi av sameiet i 2023.

Dører:
Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2023.
Entrédør i brannklasse EI 30 med 38 db lydmotstand (ny entrédør i 2019). Det er branndør mellom felles gang og leiligheten. Innvendig skyvedør til bad. Profilert dør til soverom.

Trapper/adkomst:
Felles trapper i betong. Bygningen har personheis (utbedring av heis i regi av sameiet i 2026).

Balkong/terrasse:
Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stuen, ca. 10 m². Dekke i betong og rekkverk i betongkonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til ca. 100 cm.

Tekniske installasjoner:
Vannledninger: Rør-i-rør-system med vannrør skjult i konstruksjonen og automatisk vannstopper på kjøkkenet.
Avløpsrør: Avløpsrør i plast. Soilrør ble rehabilitert i 2006 og 2019, og overvannsrør og bunnledninger ble utbedret med strømpeløsning i 2022 i regi av sameiet.
Ventilasjon: Naturlig oppdriftsventilasjon med avtrekksventil i himling på bad, friskluftsventiler i yttervegg og spalteventiler i vinduer, samt kullfilterventilator på kjøkkenet.
Oppvarming: Vannbåren varme med radiatorer, åpent ildsted i stue og varmekabler på bad.
Elektrisk anlegg: Sikringstavle med jordfeilautomater montert i felles trappeoppgang, og anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Eier opplyser om tidligere forekomst av sølvkre på badet, men opplyser i sin egenerklæring at det ikke er observert forekomst av disse etter totalrehabiliteringen av badet i 2019.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Ventilasjon: Boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem som varierer og har begrenset avtrekksfunksjon, og kjøkkenet har kullfilterventilator uten eget avtrekk.
Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Bad - Hulltaking: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale.

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

- Rekkverket har en lavere høyde enn dagens forskriftskrav på minimum 1,2 meter, men samsvarer med gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av

innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Styret skal underrettes skriftlig om alle leieforhold, og leietakere skal registreres.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Fjernvarme, elektrisitet og vedfyring. Vannbåren varme tilknyttet radiatorer, varmekabler på bad og åpent ildsted i stuen.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1800 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 638,- pr. mnd.
Inkluderer: A-konto fjernvarme, kommunale avgifter, forsikringer, bredbånd, vaktmestertjenester, serviceavtaler m.m.

A-konto Fjernvarme 350
Lån 8398.72.79608 Renter og avdrag 1 423,31
Felleskostnader 2 865.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 653 910,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 615 641,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har avtale med GlobalConnect for levering av internett. 1000/1000 Mpbs fiberlinje.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Harald Hårfagres Gate 12, orgnr. 980311937

Om sameiet
Sameiet består av 80 boligseksjoner på eiendommen gnr. 46, bnr. 78 i Oslo kommune.
Sameiet Harald Hårfagres gate 12 består av boligseksjoner i bygård fra slutten av 1930-tallet i Oslo.

- Sameiet har over tid gjennomført omfattende rehabiliteringsprosjekter knyttet til rør, bad og tekniske installasjoner - dette er opphavet til andel fellesgjeld.
- Sameiet har etablert ordning med IN-lån (individuell nedbetaling av fellesgjeld). Seksjonseiere kan helt eller delvis nedbetale sin andel av fellesgjelden, noe som reduserer månedlige renter og avdrag.
- Sameiet har garasje-/parkeringsinntekter, bodutleie og inntekter fra vaskeri.
- Det påløper løpende kostnader til vaktmestertjenester, kabel-TV/bredbånd, kommunale avgifter, heisservice og eksterne driftstjenester.

Styreleder opplyser om følgende i e-post 04.11.26
Pågående og planlagte prosjekter
Sameiet er i ferd med å skifte ut alle fire heiser. De to første er i drift og de to siste forventes ferdigstilt i november 2026. Vi planlegger også oppussing av trappeoppgangene med forventet oppstart i januar/februar 2027. Dette ble vedtatt på årsmøtet i mars 2026 og finansieres innenfor den allerede vedtatte rammen på 11 millioner kroner for heisprosjektet.

I tillegg vurderer vi utskifting av inngangsdører og inngangstak. Dette vil bli lagt frem for neste årsmøte før

eventuell gjennomføring. På lengre sikt vurderes også vedlikehold og oppgraderinger av blant annet balkonger, fasade og sykkelparkering. Det er foreløpig ikke fattet vedtak om disse prosjektene.

Lån og fellesgjeld
Heisprosjektet er finansiert gjennom innbetalinger fra seksjonseierne og IN-lån for de seksjonene som valgte dette. Det er per i dag ikke planlagt ytterligere låneopptak.

Felleskostnader og fremtidige innbetalinger
Felleskostnadene ble økt med 5% fra juli 2026. På grunn av en forsinkelse hos forretningsfører blir differansen etterfakturert i desember. Det er foreløpig ikke vedtatt ytterligere økninger, men fremtidige prosjekter vil kunne medføre nye kapitalinnkallinger eller økte felleskostnader. Det er for tidlig å si noe konkret om beløp og tidspunkt.

Skadedyr
Sameiet har avtale om regelmessig skadedyrkontroll. I forbindelse med heisarbeidene i 2026 har det vært observert rotteaktivitet i kjeller/maskinrom og enkelte oppganger. Dette følges opp av Sentrum Skadedyrkontroll med feller, kameraovervåking og jevnlige kontroller. Ved siste rapporterte kontroll ble det ikke registrert andre skadedyr.

Parkering
Sameiet disponerer 29 parkeringsplasser som leies ut etter venteliste. Det står for tiden omtrent 10 personer på ventelisten og basert på erfaringene de siste årene må man regne med flere års ventetid. Plassene er tilrettelagt for elbillading.

Fra sameiets høstskriv (21. oktober), til orientering: BRL HH12-styret opplyser at borettslaget har fattet et første vedtak om oppløsning og at arbeidet mot et eventuelt endelig vedtak har god fremdrift.
På spørsmål til styreleder om dette vil ha noen praktisk/økonomisk betydning for sameiet/denne seksjonen svarer styreleder følgende:
For sameiet betyr det bare at de 23 leilighetene som eies av borettslaget blir ordinære selveierseksjoner i stedet, og eierne vil kunne representere seg selv direkte i sameiet fremfor via borettslaget.

Historisk vedlikehold:
- 2016: Teknisk vurdering av sanitæranlegg utført av Moderne Byggfornyelse. Rapport konkluderte med at minst 60 % av badene hadde behov for rehabilitering.
- 2017-2018: Sameiet vedtok totalrehabilitering av vann- og avløpsrør samt bad, fremfor rørfornying («strømpe»). Prosjektet ble vurdert som kostbart, men en meget god langsiktig og verdibærende løsning. Rehabiliteringen omfattet blant annet nye vann- og avløpsrør, nye sluk, membraner og tekniske oppgraderinger.

Forkjøpsrett: Nei.
Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

- Sameiet har avtale med GlobalConnect for levering av internett. 1000/1000 Mpbs fiberlinje.
- Sameiet har to felles vaskerier i kjelleren, med vaskemaskin og tørkeskap.
- Sameiet har et snekker-/håndverksrom i kjeller til disp. for beboerne.
- Sameiet har avtale med forretningsfører Ecit Norian AS. Revisor: BDO AS.
- Vask av fellesarealer (trapper, heis og kjeller) utføres av innleid rengjøringshjelp.

Vedlikeholdshistorikk:
2022 - Utbedret bunnledning med strømpeløsning.
2019 - Renset luftekanaler bad.
2019 - Skiftet ut soil og vanntilførsel bad.
2019 - Rehabilitering av samtlige bad.
2014-17 - Oppgradering av hagen.
2016 - Forprosjekt soilrør på badene av Moderne Byggfornyelse.
2015 - Tilstandsrapport på bygget utført av OBOS prosjekt.
2014 - Bytte av tak.
2014 - Innerdører i heisene ble satt inn.
2014 - Bytte av kuleventiler.

Forretningsfører
NORIAN Regnskap AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper. Sameiets styre skal imidlertid underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 245 534,-pr. 31.12.2025

Sameiet har følgende lån:

Bank: Handelsbanken 616
Lånenummer: 8398.72.79608
Type: Annuitet
Restsaldo pr. 04.11.2026: kr 12 462 342,-
Andel av saldo: kr 245 534,-
Innfrielsesdato: 20.04.2049
Rente: 6,84 %

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 77 013,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr. 2 398 443,-

Budsjettet for 2026 legger til grunn et underskudd på kr. 1 556 317,-

Disponible midler per 31.12.2025 var kr. 3 111 617,-.

Vedtatte endringer og økonomiske beslutninger:
- Styret orienterte på årsmøtet 26.03.2026 om at felleskostnadene øker med 5 % fra 01.07.2026.
- Styret ble på årsmøtet 26.03.2026 gitt fullmakt til oppussing av alle fire oppganger med en budsjettramme på kr 1,6 mill. som del av det samlede heisprosjektet.

Styret har opplyst at utviklingen i øvrige vedlikeholdsbehov kan medføre et ytterligere kapitalbehov i 2027 på anslagsvis kr 0,4–0,8 mill., tilsvarende om lag kr 5 000–10 000 for en gjennomsnittlig leilighet.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerforpliktelser i sameiet:
- Dugnad: Sameiet arrangerer fellesdugnad hver vår og høst.
- Snømåking og løvfjerning: Beboere i 7. og spesielt 8. etasje er selv ansvarlige for umiddelbart å fjerne snø og løv fra balkongene, samt rengjøre sluk og avløpsrør for å forhindre vann- og lekkasjeskader.
- Lufting av radiatorer: Den enkelte beboer er ansvarlig for regelmessig lufting av egne radiatorer med luftenøkkel om høsten.
- Brannvern: Hver seksjonseier plikter å ha montert minst én fungerende røykvarsler og minst ett fungerende pulverapparat i leiligheten.
- Skadedyr: Seksjonseier plikter straks å melde fra til styret ved oppdagelse av veggedyr, kakerlakker eller lignende, og sørge for desinfeksjon for egen regning.
- Ventilasjon og oppvarming: Avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett skal holdes åpne for å unngå mugg og kondensskader, og boligen må holdes tilstrekkelig oppvarmet i den kalde årstiden for å unngå frostskader på rør.

Ovennevnte er et utdrag fra vedtektene. For fullstendig oversikt over beboernes forpliktelser vises det til vedtektene.

Dyrehold
Det er tillatt med dyr i sameiet. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer andre, skader eiendommen eller etterlater ekskrementer på selskapets eiendom.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 80021354

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 834 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for sameiet. Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene. Matrikkelbrev fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt under fellesvisninger.

Radonmåling
I leiligheter som ligger i tredje etasje eller høyere, er det som hovedregel ikke nødvendig å måle radonverdier da radon ikke strekker seg over tre etasjer.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en sentral og tilbaketrukket beliggenhet på Majorstuen, i et veletablert og attraktivt boligstrøk mellom Marienlyst og Frognerparken. Her bor du med umiddelbar nærhet til et bredt servicetilbud, samtidig som gaten oppleves som skjermet for den mest hektiske bytrafikken. En kort spasertur unna finner du Bogstadveien og Hegdehaugsveien, kjent for et rikt utvalg av nisjebutikker, klesforretninger, spisesteder og kaféliv. Nærområdet byr også på kjøpesenteret Valkyrien samt førsteklasses matbutikker og delikatesseforretninger som Jacob's på Majorstuen.

For friluftsliv og rekreasjon ligger Frognerparken og Vigelandsparken bare noen få minutters gange fra boligen, med store grøntarealer, turstier, skulpturanlegg og historiske Frogner Hovedgård. Ved parken finner du også Frognerbadet, Frogner stadion og Sonja Henie Ishall, som gir gode idrettsmuligheter året rundt. I tillegg ligger Marienlystparken og Stensparken i behagelig gangavstand. Bydelen har et rikt kulturtilbud med blant annet Colosseum Kino og Deichman Majorstuen like i nabolaget.

Området har et godt tilbud innen utdanning og oppvekst, med gangavstand til Marienlyst skole og Majorstuen skole, samt flere barnehager som Solbærtorvet og Gydas vei barnehage. Kollektivtilbudet er blant byens beste: Fra Majorstuen T-banestasjon, en kort gåtur fra døren, har du tilgang til samtlige fem T-banelinjer med hyppige avganger mot både sentrum og marka. I tillegg er det kort gangavstand til bussholdeplasser på Marienlyst og trikkeforbindelser ved Majorstukrysset.

Offentlig kommunikasjon
Marienlyst (linje FB1, 20, 25, 28): 4 min. gange
Majorstuen (linje 1, 2, 3, 4, 5): 6 min. gange
Majorstuen i Majorstukrysset (linje 11): 8 min. gange
Nationaltheatret stasjon (10 ulike linjer): 7 min. kjøring
Oslo S (24 ulike linjer): 13 min. kjøring

Skoler og barnehager
Barnehager:
Solbærtorvet barnehage: 1 min. gange
NRK Barnehagen Oslo: 4 min. gange
Gydas Vei barnehage: 4 min. gange

Skoler:
Marienlyst skole (1.–10. trinn): 6 min. gange
Majorstuen skole (1.–10. trinn): 10 min. gange
Bolteløkka skole (1.–7. trinn): 15 min. gange
Fagerborg skole (8.–10. trinn): 11 min. gange
Kristelig gymnasium grunnskole: 15 min. gange
Heltberg Bislett: 15 min. gange
Kristelig gymnasium: 15 min. gange

Idrett og fritid:
Marienlyst kunstgressbane: 6 min. gange
EVO Majorstua: 8 min. gange
Synergy: 8 min. gange

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 02.03.1943. Ferdigattesten gjelder våningshus.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:
- Ferdigattest datert 22.09.2011 for endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner (utskifting av vann- og spillvannsopplegg for kjøkken).
- Ferdigattest datert 28.02.2014 for oppføring av bygningstekniske installasjoner (montering av kupédør for heis).
- Ferdigattest datert 24.03.2020 for rehabilitering av våtrom.
- Ferdigattest datert 25.09.2024 for fasadeendring (utskifting av vinduer).

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, stemplet mottatt av kommunen 19.01.1938.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.
For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Kommunedelplan: KDP-17
Reguleringsplaner: S-2255, 52202 og S-124GA.

Pågående plansaker:
Saksnr
201718902
Saken gjelder
Bjørnstjerne Bjørnson plass 1 NRK (NRK Marienlyst) - Utarbeidelse av planforslag

Saksnr
201216928
Saken gjelder
SØRKEDALSVEIEN 35-37. GNR. 39 BNR. 53. Ønske om å utvikle eiendommen til boliger Planforslag mottatt 21.07.16 Offentlig ettersyn 19.12.16 - 6.2.17

Saksnr
202207037
Saken gjelder
Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 - Sykkeltrasé

Saksnr
202461838
Saken gjelder
Frognerparken - Forprosjekt med reguleringsplan for Frognerparken

Byggesaker:
Harald Hårfagres gate 12 A og D - utskifting av heiser
Saksnummer
202521536

Schønings gate 43 - utskifting av vinduer
Saksnummer
202520114

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

0301/46/71/0/47:

15.08.1938 - Dokumentnr: 9404 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 0301 Gnr: 46 Bnr: 71

05.09.1938 - Dokumentnr: 912141 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr 46 bnr 70
Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.1938 - Dokumentnr: 12676 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 0301 Gnr: 46 Bnr: 71

08.07.1974 - Dokumentnr: 13427 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
SNR: 47
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 7/729
Eiendommen er oppdelt i 80 seksjoner
Meglers forklaring: Eiendommen består av en boligblokk oppdelt i 80 eierseksjoner. Seksjon 47 omfatter leilighet 507 i 5. etasje med bruksareal 67 m², sameiebrøk 7/729 og tilhørende kjellerbod nr. 507. Hver seksjon har eksklusiv bruksrett til sin leilighet og tilhørende rom.

08.07.1974 - Dokumentnr: 13427 - Erklæring/avtale
Panterett uten opptrinnsrett til sameiet
For: NOK 3 000
Med prioritet etter 75 % av takst
Gjelder denne registerenheten med flere
12.01.1983 - Dokumentnr: 1083 - Nye vilkår
Meglers forklaring: Sameiet er forbeholdt panterett i hver seksjon til dekning av fellesutgifter på kr 3 000,- uten opptrinnsrett, med prioritet etter 75 % av takst. Ved vesentlig mislighold fra beboerens side kan sameiet pålegge vedkommende å fraflytte leiligheten.

10.11.1980 - Dokumentnr: 26577 - Obligasjon
Beløp: NOK 3 000
Panthaver: Sameiet Harald Hårfagresgt 12
Løpenr: 1107285
24.11.1980 - Dokumentnr: 921482 - Diverse påtegning
Tinglysningsnektelse
Dokumentet er nektet tinglyst.
Sak nr 290/80

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og

andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:

Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.
Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få
· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 600,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 141 875,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 14. november 2026

Ansvarlig megler
Marita Husum Nilsen, Kontorsjef / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98018030

Meglerforetaket
Nordvik Bjørvika
Dronning Eufemias gate 14
0191 OSLO
Juridisk navn: Fjordbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930359815

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing

gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Fjordbyen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Harald Hårfagres gate 12C

Nabolaget Majorstuen kirke/Marienlyst vestre - vurdert av 123 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter

Skoler

Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	6 min 0.4 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	10 min 0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	15 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	11 min 0.9 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	15 min 1.3 km
Heltberg Bislett	15 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	15 min 1.3 km

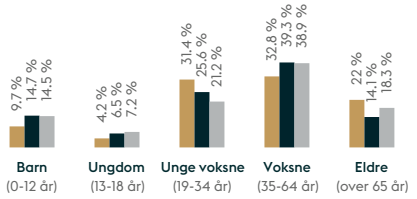
Offentlig transport

Marienlyst Linje FB1, 20, 25, 28	4 min 0.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 0.5 km
Majorstuen i Majorstukrysset Linje 11	8 min 0.7 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 4.4 km

Barnehager

Solbærtorvet barnehage (1-5 år... 57 barn	1 min 0.1 km
Nrk Barnehagen Oslo (1-5 år) 45 barn	4 min 0.3 km
Gydas Vei barnehage (1-5 år) 61 barn	4 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Majorstuen kirke/Marienly...	2 427	1 441
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Gående
- Egen bil

Sport

Marienlyst skole	2 min
Marienlyst kunstgressbane	6 min
EVO Majorstua	8 min
Synergy	8 min

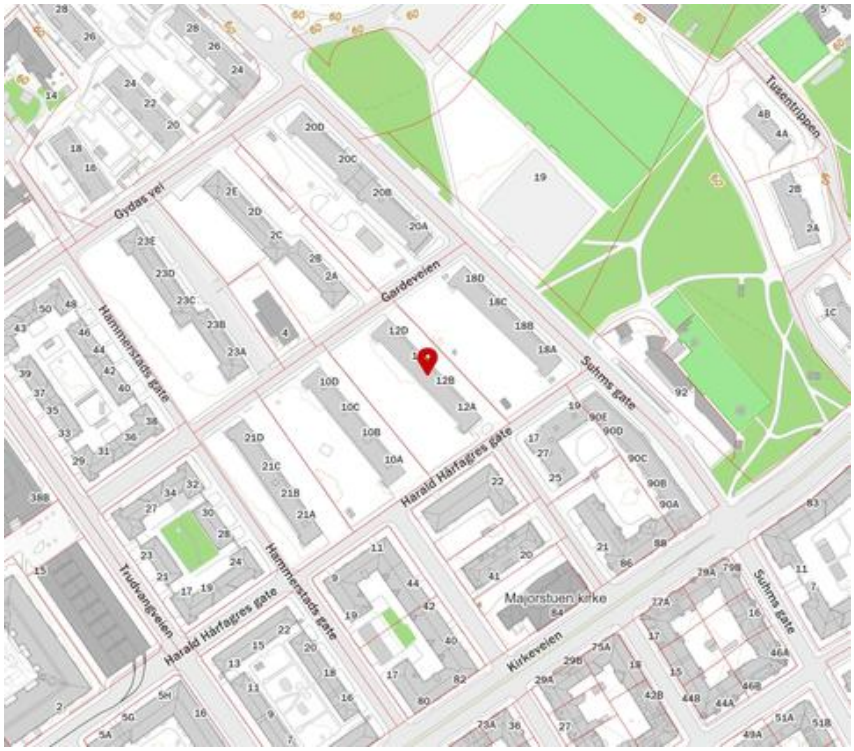
«Jeg har bodd her mesteparten av mitt liv, og akter å bo her til jeg dør.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Harald hårfagres gate 12C, 0363 Oslo

Befaringsdato:	Onsdag 4. november 2026
Utskriftsdato:	Tirsdag 10. november 2026
Referanse:	14584

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder
post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Magnus Rokke

Benjamin Stjernstedt

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Ventilasjon Tekniske anlegg	Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere og har som regel begrenset avtrekksfunksjon. Kjøkkenet har kullfilterventilato...	Side 15

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, vedlikehold, tilbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i Byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Referansenivået er i utgangspnktet byggeåret for boligen eller bygningsdelen.
Opplysninger er gitt av eier/rekvirent.

Årstall	Oppgradering
2006	Rehabilitering av soilrør fra kjøkken (i regi av sameiet)
2013	Nye radiatorer (i regi av sameiet)
2014	Ny taktekking (i regi av sameiet)
2019	Oppussing av bad (i regi av sameiet)
2019	Ny entrèdør.
2019	Rehabilitering av soilrør (i regi av sameiet)
2020-2021	Ny kjøkkeninnredning, samt tilhørende elektriske oppgraderinger.
2020-2021	Nye gulvoverflater i deler av leiligheten, samt avrettet deler av gulv.
2022	Utbedret overvannsrør og bunnledninger med strømpeløsning (i regi av sameiet)
2023	Utskifting av vinduer samt balkongdør (i regi av sameiet)
2023	Sliping og behandling av eikegulv.
2024	Helsparkling av tak og vegger samt maling.
2025	Nye persienner og rullegardiner.
2025	Ny termostat til varmekabler på badet
2026	Utbedring av heis (i regi av sameiet)
2027	Planlagt oppussing av felles oppganger i januar/februar.

Konklusjon

Eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller, samt ett skap.
Leilighet i 5. etasje med balkong.
Velholdt leilighet med normalt god standard.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1939, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Trond Christian Vigtel å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, vesentlig slitasje eller nedsatt funksjon. TG 2 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold/tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når bygningsdelen er eldre og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til a overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		2			
5. etasje	54			10	
Sum	**54**	**2**	**0**	**10**	**0**
Sum BRA	**56**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Ekstern bod	
5. etasje	Entré, Bad, Kjøkken, Soverom, Stue		

Kommentar til arealer:
Innvendig areal er oppmålt på stedet. Skapet i kjelleren er ikke måleverdig på grunn av retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal er oppmålt til ca.0,2 m²

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Trond Christian Vigtel
Takstmenn:	Magnus Rokke, Benjamin Stjernstedt
Tilstede:	Magnus Rokke Benjamin Stjernstedt Trond Christian Vigtel

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 46 Bnr: 71 Snr: 47
Eier/Hjemmelshaver:	Trond Christian Vigtel
Eierform:	Eiet

Boligblokk

Boligblokk

Byggeår
1939

Boligblokk - *Felles bygningsdeler*

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Beskrivelse:	Utvendige bygningsdeler: - Grunnmur i betong/ murverk. - Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater. - Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie. Innvendige bygningsdeler: - Felles trapper i betong. - Etasjeskiller i betong. - Dørcalling. - Bygningen har personheis.
Vurdering:	Det må i eldre bygninger påregnes skjevheter i etasjeskiller og andre bygningsdeler på grunn av alder og naturlig bruksslitasje.

Våtrom (bad og vaskerom)

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.
Selve konstruksjons oppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.

Bad

Bad - *Dokumentasjon bad*

Beskrivelse: Ferdigattest - Harald Hårfagres gate 12
Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av våtrom, mottatt 28.2.2020.

Det ble fremvist arbeidsbeskrivelse samt forenklet FDV-dokumentasjon under befaringen.

Bad - *Gulv i våtrom* TG 1

Beskrivelse: Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Sluket er i plast.

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Ja

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
Nei, innenfor normal standard.

Hva slags materiale er sluket laget av
Plast

Bad - *Vegger i våtrom* TG 1

Beskrivelse: Flislagte veggoverflater.

Vurdering: Det er ett mindre riss i en flis i tilknytning til dusjdøren. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

Er det registrert bom/løse fliser
Nei, innenfor normal standard.

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner
Nei

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 1

Beskrivelse: Dusj med faste felt og dør i herdet glass, servant, vegghengt klosett opplegg for vaskemaskin.

Bad - *Fast inventar bad* TG 1

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og høyskap med glatte fronter. Veggskap med speil og belysning overliggende servanten.

Bad - *Hulltaking bad* TG IU

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.
Det er utført fuktsøk med fuktindikator på tilgjengelige tilstøtende overflater, uten indikasjoner på forhøyet fuktighet.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
Nei

Andre rom

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet som er nyere enn fem år. Sak avsluttet 11.04.2016. Sikringstavle med jordfeilautomater montert i felles trappeoppgang. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Varmekabler i bad. Anlegget er av ukjent dato. Det er fremvist samsvarserklæring tilsendt fra Danor Elektro AS, datert 30.10.2026 - Opplegg av lys under overskap på kjøkken. Det er fremvist samsvarserklæring tilsendt fra Danor Elektro AS, datert 30.10.2026 - Nytt opplegg for kjøkken. - Framføring av nye kurser. Det er fremvist samsvarserklæring tilsendt fra EL-Alliansen AS, 24.10.2025. - Bytte defekt termostat. Det er fremvist samsvarserklæring tilsendt fra EL-Alliansen AS, 24.10.2025. - Bytte defekt termostat. Det er fremvist samsvarserklæring tilsendt fra EL-Alliansen AS, datert 08.03.2025 Gang: - montert ca 5 meter med kanal, ryddet opp i 1x pr 2,5 og 2 data/wifi kabler Soverom: - trukket jord til 3x stikkontakter fra takpunktet - det er blitt byttet til 3x stikkontakter m/jord Stue: - trukket jord til 1x stikkontakt og byttet denne med en stikkontakt m/j.
Vurdering:	For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for deler av anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Deler av det elektriske anlegget er av eldre dato. Som følge av alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov. Det anbefales at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann.

Har det vært gjennomført el. tilsyn på boligen
Ja

Løser sikringene ofte ut
Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget

Er antall sikringer i samsvar med kursfortegnelsen
Nei

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
Samsvarserklæring foreligger på deler av anlegget

Varme, ventilasjon, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjon, sanitær - *Vann- og avløpsrør* TG 1

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Fordelerstokk for rør i rør anlegget er montert i bad, dreneringsrør fra fordelerskap til våtrom. Automatisk vannstopper er montert i kjøkken. Hovedstoppekraner er funksjonstestet og funnet i orden. Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.
Vurdering:	Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens større deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen.

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet?
Ja, det er testet og funnet i orden

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjon, sanitær - *Ventilasjon* TG 2

Her beskrives hva slags type ventilasjon boligen har, og om det er avvik i henhold til sjekkpunkter i NS 3600. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår, forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Beskrivelse:	Oppdriftsventilasjon med ventil i himling i bad. Luftespalte under dør til bad. Kullfilterventilator i kjøkken. Friskluft via spalteventiler i vinduer. Friskluftsventil på yttervegg i stue og soverom..
Vurdering:	Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere og har som regel begrenset avtrekksfunksjon. Kjøkkenet har kullfilterventilator og ikke eget avtrekk. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger.

Hva slags ventilasjon er det i boligen?
Naturlig oppdriftsventilasjon

Er det benyttet papir eller lignende for å undersøke om det er trekk i ventiler?
Ja, det er testet og funnet noe svakt

Varme, ventilasjon, sanitær - *Vannbåren varme* TG 1

Det anbefales at vannbårne varmeanlegg har jevnlig service fra fagperson, selv om dette ikke er påkrevet i boliger.

Beskrivelse:	Vannbåren varme tilknyttet radiatorer

Bygningsdeler generelt

Vinduer og ytterdører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom

Vinduer og ytterdører - *Vinduer* TG 1

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2023.

Er det like vinduer i hele boligen?
Ja

Er vinduene funksjonstestet under befaringen?
Ja, alle vinduene er funksjonstestet

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører* TG 1

Beskrivelse: Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2023.
Entredør i brannklasse EI 30 med 38 db lydmotstand.

Terrasser/balkonger TG 1

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke
er styrkeberegnet

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stuen, ca. 10 m².
Dekke i betong og rekkverk i betongkonstruksjon.
Rekkverkshøyden er målt til ca. 100 cm.

Vurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.

Overflater - Gulv TG 1

Beskrivelse: Innvendige gulvoverflater er belagt med parkett og gulvbord.

Vurdering: Det er enkelte hakk/merker samt glipper mellom enkelte gulvbord. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

Veggoverflater TG 1

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater og murpuss.

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse: Sparklet og malte plater i bad, for øvrig pusset og malte overflater.

Himlingshøyden er oppmålt til ca 2,63 m i stuen.

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen?
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert?
2021

Hvilken produsent er kjøkkenet?
Kvik

Er det komfyrvakt?
Ja

Er det automatisk vannstopper i benkeskap?
Ja

Kjøkkeninnredning - *Hvitevarer kjøkken*

Beskrivelse: Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Vurdering: Hvitevarer er elektriske komponenter, som erfaringsmessig har svært varierende levetid. Det er derfor ikke utført tilstandsvurdering.
Beskrivelsen er derfor en opplysning av hva som er montert, uavhengig av tilstanden.

Etasjeskiller

TG 1

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue og soverom.

Vurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m og mindre enn 30 mm på hele gulvets lengde, og er derfor vurdert til TG 1.

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse:	Skyvedør mellom stue og kjøkken, samt til bad. Profilert dør til soverom.
Vurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

Piper

TG 1

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.

Beskrivelse:	Teglsteinspipe med pusset og malte overflater
Vurdering:	Det er fremlagt tilsynsrapport fra Oslo brann- og redningsetat, datert 23.09.2025, uten registrerte avvik ved fyringsanlegget Tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet er under 5 år og vurdering baser på den. Det bør påregnes at eldre piper på sikt har behov for rehabilitering.

Ildsteder

TG 1

Beskrivelse:	Åpent ildsted i stuen.
Vurdering:	Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.

Skadedyr

TG 1

Beskrivelse:	Skadedyr/insekter er ikke observert under befaring. Eier opplyser om tidligere forekomst av sølvkre på badet, men opplyser i sin egenerklæring at det ikke er observert forekomst av disse etter totalrehabiliteringen av badet i 2019.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

HMS

Beskrivelse:	I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,2 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Lovlighet

Beskrivelse:	Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning. Ferdigattest – Harald Hårfagres gate 12 A - D Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av vinduer mottatt 23.09.2024. Ferdigattest - Harald Hårfagres gate 12 Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av våtrom, mottatt 28.2.2020. FERDIGATTEST - HARALD HÅRFAGRES GATE 12 A-D Utskifting av vann og spillvannsopplegg for kjøkken, 22.09.2011

Dokumentasjon

Ordrett fra "tryggere bolighandel":
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Beskrivelse:

Det er fremvist arbeidsbeksrivelse av oppussing av våtrom, samt FDV utarbeidet av AF-gruppen.
Det er fremvist faktura tilsendt fra AF gruppen og datert 22.10.2019.
Det er fremvist tilsynsrapport tilsendt fra Brann og redningsetaten datert 23.09.2025, det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget.

Det er fremvist samsvarserklæring tilsendt fra Danor Elektro AS, datert 30.10.2026
- Opplegg av lys under overskap på kjøkken.

Det er fremvist samsvarserklæring tilsendt fra Danor Elektro AS, datert 30.10.2026
- Nytt opplegg for kjøkken.
- Framføring av nye kurser.

Det er fremvist samsvarserklæring tilsendt fra EL-Alliansen AS, 24.10.2025.
- Bytte defekt termostat.
Det er fremvist samsvarserklæring tilsendt fra EL-Alliansen AS, datert 08.03.2025
Gang:
- montert ca 5 meter med kanal, ryddet opp i 1x pr 2,5 og 2 data/wifi kabler
Soverom:
- trukket jord til 3x stikkontakter fra takpunktet
- det er blitt byttet til 3x stikkontakter m/jord
Stue:
- trukket jord til 1x stikkontakt og byttet denne med en stikkontakt m/j.

Det er fremvist FDV-dokumentasjon for nye radiatorer.
Det er fremvist faktura tilsendt fra HD solskjerming AS, datert 04.11.2025.
Det er fremvist pristilbud tilsendt fra Kjells Markiser, datert 14.03.2025.
Det er fremvist faktura tilsendt fra Malerservice Ako Tofiq datert 30.07.2024.
- Fastpris for utførelse av sparkling, henge armeringsduk og maling.
Det er fremvist faktura tilsendt fra Johansen & Sønn AS, datert 30.10.2023
- Sliping og behandling av eikegulv og terskler.

Det er fremvist faktura tilsendt fra Kvikk, og datert 20.10.2020.
Det er fremvist faktura tilsendt fra Spitsbergen Byggtapetsere datert 10.11.2020.
- Ekstra jobber, bygging av rørk, foring av karm, mv.
- Avretnings av undergulv.

Det er fremvist tilbud tilsendt fra Spitsbergen Byggtapetsere datert 28.10.2020.
- Demontering av kjøkken, legging av ny parkett og avretning av gulv.

Det er fremvist faktura tilsendt fra Aker rørleggerbedrift AS, datert 18.01.2021.
- Byttet kjøkkekran, montert waterguard.

Det er fremvist faktura tilsendt fra Oslo brannsikring AS, datert 29.12.2019.
- Levert og montert ny dør iht tilbud.

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.
I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

Beskrivelse: Det er branndør mellom felles gang og leiligheten, for øvrig er det ikke mulig å inspisere et eventuelt brannskille uten å gjøre destruktive inngrep i konstruksjonen.
Det var ikke krav om brannskille slik vi kjenner det i dag ved oppføringen av bygningen.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse: Boligen ligger i et område innenfor NGU sitt radon aktsomhetskart klassifisert som meget høy. Boligen ligger fra og med 3.etasje over bakkenivå, i henhold til strålevernsforskriften er det derfor ikke krav om radonmåling eller radonreduserende tiltak.

Lyd- og støyforhold

Det angis om boligen ligger innenfor eller utenfor støysonene som er definert på støykartet til geonorge.no.
Dersom boligen ligger innenfor en støysone, angis typen støy og sonen.
Selv om boligen ikke ligger innenfor en definert støysone, kan den likevel være utsatt for støy.
Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenheter eller mot utendørs støy.

Beskrivelse: Eiendommen ligger innenfor gul støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger dersom dette foreligger

Før 1949. Ofte svært mye dårligere enn i boliger bygget etter 1997.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Eier	04-11-2026	Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger	
Egenerklæring	08-11-2026	Eiers egenerklæring er tilsendt på e-post.	
El. tilsyn		El-tilsyn datert 11.04.2016	
Godkjente plantegninger	09-11-2026	Godkjente plantegninger er uthentet fra Oslo kommunes sakinnsyn.	

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

NS 3600 er fulgt så langt det lar seg gjøre, men på enkelte punkter kan rapporten avvike fra standarden.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens hvor det er satt TG2 eller TG3, samt anbefalt tiltak for avvik hvor det er satt TG 3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i 3600:2025+AC:2026, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra befaringsdatoen. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i 3600:2025+AC:2026. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Trond Christian Vigtel	9578-5999-4-1630174	2026-11-01 18:48:19

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
1. nov. 2026

Oppdragsnummer
34-0127/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Harald Hårfagres gate 12C, 0363 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Trond Christian Vigtel

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
16. februar 2009

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AF Gruppen i 2019 (i regi av sameiet): totalrehabilitering av bad/WC, nye vann- og avløpsrør, nytt vegghengt toalett, nye våtromskonstruksjoner og varmekabler.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AF Gruppen i 2019 (se over).

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AF Gruppen i 2019 (se over).

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av sameiet i 2009: oppussing av fasaden til blokken. I regi av sameiet i 2014: bytte av tak på blokken.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg har kjennskap til.

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Danor Elektro i 2020: oppgradering av sikringsskap, jordfeilautomater, nye kurser til kjøkken, komfyrvakt, nye stikkontakter og kabling. Danor Elektro i 2021: lys under overskap på kjøkken. El Alliansen i 2025: ny jording og nye stikkontakter på stue. El Alliansen i 2025: bytte av defekt termostat på bad.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Hafslund Nett i 2016: manglende jording på stikkontakt på tidligere bad, utbedret samme år.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Mulighet for å installere el-billader ved leie av parkeringsplass av sameiet.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av sameiet i 2006: bytte av soilrør på kjøkkenet. AF Gruppen i 2019 (i regi av sameiet): byttet soilrør i hele blokken. I regi av sameiet i 2022: utbedret overvannsrør og bunnledninger med strømpeløsning.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg har kjennskap til.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Offentlig vann og kloakk.

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg har kjennskap til.

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Harry Martinsen i 2013: nye radiatorer i stue, kjøkken og soverom. Oslo Brannsikring i 2019: ny inngangsdør til leiligheten. Kvik i 2019: nytt kjøkken med skap, integrerte hvitevarer, benkeplater, ventilator, oppvaskmaskin, induksjonstopp og innredning. Spitsbergen Byggtapetsere i 2020: legging av nytt parkettgulv på kjøkkenet. Aker Rørleggerbedrift i 2021: sjekk av rør på kjøkken og tilkobling oppvaskmaskin, installering av Waterguard. Johansen & Sønn i 2023: sliping og behandling av eikegulv samt terskler. DVS (i regi av sameiet) i 2023: nye vinduer på stue, soverom og kjøkken, samt ny balkongdør på stue. Ako Tofiq i 2024: helsparkling, montering av armeringsduk, og maling av vegger og tak. Kjells Markiser i 2025: nye persienner, plisségardiner og rullegardiner i stue, kjøkken og soverom.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg har kjennskap til.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke etter totalrehabiliteringen av badet i 2019.

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen avvik på fyringsanlegget ifølge OBRE i 2025.

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg har kjennskap til.

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg har kjennskap til.

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg har kjennskap til.

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg har kjennskap til.

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg har kjennskap til.

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

Eventuell kommentar: Tidligere tidvis sølvkre på badet, ikke observert etter totalrehabiliteringen av badet i 2019.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg har kjennskap til.

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg har kjennskap til.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Fra tidligere verdi- og lånetakst i 2008.

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Fra tidligere verdi- og lånetakst i 2008.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg har kjennskap til.

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Utvikling av NRK-tomten i regi av Ferd Eiendom.

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg har kjennskap til.

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg har kjennskap til.

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg har kjennskap til.

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Styret i sameiet er i sluttforhandlinger om oppussing av oppgangene, med foreløpig planlagt oppstart i januar/februar 2027. Det er innhentet tilbud på nye inngangsdører og inngangstak, men styret vil legge denne delen av prosjektet frem for neste årsmøte før eventuell gjennomføring.

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 34-0127/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Trond Christian Vigtel	**2026-11-01**

Identifikasjon

bankID Trond Christian Vigtel

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Sagene Eiendomsmegling AS
Vogts gate 47A
0477OSLO

Deres ref.: 34-0127/26
Vår ref.: 510-1-47/10122
Dato: 04.11.2026

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Sameiet Harald Hårfagres Gate 12.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	**Sameiet Harald Hårfagres Gate 12**
Organisasjonsnummer:	980311937
Gårds- og bruksnummer:	46 / 71
Seksjons-/andelsnummer:	47
Adresse:	Harald Hårfagres Gate 12 C, 0363 OSLO
Eier/medeier:	Vigtel, Trond Christian

FELLESKOSTNADER

A-konto Fjernvarme	350.00
Lån 8398.72.79608 Renter og avdrag	1 423.31
Leie - parkeringsplass	650.00
Felleskostnader	2 729.00
Felleskostnader Månedlig:	**kr. 5 152**

NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.
For å unngå misforståelser ber vi om at kjøperen informeres om at vedkommende ikke skal betale fakturaer for felleskostnader som er utstedt i selgers navn. Det vil bli opprettet fakturaer i kjøperens navn, og disse skal betales av kjøperen.

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:	**kr. 245 534**
Andel formue pr. 31.12.2025:	kr. 77 013

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver:	Handelsbanken 616
Lånenummer:	8398.72.79608 IN lån
Rest lånebeløp:	12 462 342.00
Innfrielsedato:	20.04.2049
Rente type:	6.84%

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Nei
Styregodkjenning:	Nei
Forsikring:	Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer 80021354

Parkering:	Utleie av boder og biloppstillingsplasser administreres av styret. Det er 1 måneds gjensidig oppsigelse på både bod og biloppstillingsplass. Bod/biloppstillingsplass følger ikke med i salg av bolig. Sameiet har et begrenset antall biloppstillingsplasser som leies ut til beboerne etter ansiennitetsprinsippet. Parkeringsleie er kr. 650,- pr. mnd. Kjøper kan etter overtagelse søke styret om plass, som leier ut etter ledighet og eventuelt venteliste. Det er ingen gjesteparkeringsplasser på området. Gatene i området er inkludert i kommunens beboerparkeringsordning, utenom medlemskap i ordningen gjelder betaling for å stå på gaten. Det positive med beboerparkeringen er at det alltid er tilgjengelige parkeringsmuligheter i nærheten av blokken. Mer informasjon om beboerparkering finner du her: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/
Internett/TV:	Sameiet har inngått kollektiv avtale om fibernett med GlobalConnect Har du spørsmål så kontakt GlobalConnect sin kundetjeneste.
Oppvarming:	Boligaksjeselskapet får levert fjernvarme fra Fortum. Varmtvann og oppvarming avregnes etter forbruk.
Vedlikeholdshistorikk:	2022 Utbedret bunnledning med strømpeløsning 2019 Renset luftekanaler bad 2019 Skiftet ut soil og vanntilførsel bad 2014-2017 Oppgradering av hagen 2016 Forprosjekt soilrør på badene av Moderne Byggfornyelse 2015 Tilstandsrapport på bygget utført av OBOS prosjekt 2014 Bytte av tak 2014 Innerdører i heisene ble satt inn 2014 Bytte av kuleventiler 2014 Bytte av kjellerdører 2014 Oppføring av gjerde 2014 Innbruddsikring av kjellervinduene i hagen 2014 Bytte av utgangsdører 2014 Oppmerking av p-plasser 2012 Nedgraving av søppelsystem 2006 Nye målere ISTA 2006 Bytte av soilrør på kjøkkenet 2004 Oppussing av fasaden 2000-tallet Byttet til fjernvarme 1997 ca Oppussing av oppgangene 90-tallet oppgradering av alle sikringskap
Nøkler:	Nøkler til kjelleren og inngangsdør kopierer man selv, mens nøkler til hoveddøren er systemnøkkel og må bestilles via styret
Skilt:	For endring av navn på ringeklokke, send e-post til: kundeservice.ced@coor.com Endring av navn på postkasse gjøres av seksjonseier. Skilt kjøpes privat.
Øvrig informasjon:	Sameiet har felles vaskeri i kjelleren.

EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse **må** forretningsfører motta opplysning om følgende:

Salgsobjektet:	boligselskapets navn
	org.nummer
	seksjon/andel
	overtakelsesdato
	ev. medfølgende parkering/garasje
Kjøper (fakturamottaker)*:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
Medeier:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
	dersom kjøperen ikke er én, men flere personer, skal % av hver kjøpers andel angis
Selger (inkl. medeiere):	navn
	ny postadresse
	epostadresse

* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtakelse).

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 04.11.2026:	kr. 0.00

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

GEBYRER

Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025)
Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	**Kr. 8 406, - inkl. mva (fra. jan 2026)**
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	**Kr. 6 725, - inkl. mva. (fra jan. 2026)**
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. . 3 875, - ink. .mva (fra jan. 2025)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	**Kr. 4 063, - inkl. mva (fra jan. 2026)**

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppgjøret.
Vi ber megleren om å avvente betaling av eierskiftegebyret til eierskiftegebyrfaktura er mottatt.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Tore Hatleskog Zeiner
Epost:	sameiethh12@gmail.com

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgitt vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF inkl. årsrapport og årsregnskap
- Protokoll fra siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF

EIERSKIFTEPROSESSEN

1. Eiendomsopplysninger	Bestilles og leveres via Infoland
2. Forkjøpsrett	Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller paralellavklares
3. Eierskiftemelding	Informasjon om salgsobjekt, selger og kjøper
4. Styregodkjenning	Følges opp av forretningsfører og sendes megler
5. Ny eierskiftemelding	Må oversendes før overtakelsesdato: bekreftelse på at det ikke er endringer fra første melding eller ny melding med endringer
6. Eierskifte	Gjennomføres i forretningsførers system
7. Felleskostnader	Ny eier mottar faktura (selger betaler inneværende måned)
8. Eierskiftegebyr	Faktureres megler eller oppgjørsansvarlig
9. Restansesjekk	Avklare eventuelt utestående som skal trekkes i oppgjøret
10.Oppgjør	Gjennomføres og eierskiftesak avsluttes

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

Boligselskapet (ved forretningsfører) har en frist på inntil 20 dager på å avklare om noen forkjøpsrettshavere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten og eventuelt gjøre denne gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaveren. Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett kan også fremgå av boligselskapets vedtekter.

Etter borettslagsloven kan forkjøpsretten avklares på to måter: avklaring på forhånd eller på etterskudd av salget. *Parallelavklaring* er en mellomløsning, der man i på samme måte ender opp med å ha totalt 20 dager på å avklare forkjøpsretten.

Prosessen med ***forhånds- og parallelavklaring*** starter med at megler eller selger varsler forretningsfører om at en bolig skal selges. Forretningsfører varsler deretter eierne (forkjøpsrettshaverne) om at boligen kommer til salgs og setter en meldefrist på minst 5 virkedager for å melde eventuell interesse. Salget gjennomføres med budrunde der budgiverne kan vite om noen har meldt sin interesse. Når budrunden er avsluttet, gir megler eller selger beskjed til forretningsfører og opplyser om pris og vilkår. Forretningsfører har da kun 5 dager på seg til å avklare om de som har meldt interesse innen meldefristen vil kjøpe boligen på forkjøpsretten til den aktuelle prisen.

Ved en ***etterskuddsvis avklaring*** sender megler eller selger inn opplysninger til forretningsfører om salget etter at salgsavtale er inngått. Forretningsfører har da en maksfrist på 20 dager på å annonsere og avklare om forkjøpsretten skal benyttes. Etter annonsering har forkjøpsrettshaverne 5 dager på å melde forkjøp, og de som melder seg innen denne fristen er forpliktet av meldingen.

Dersom flere forkjøpsrettshavere melder seg, må forretningsfører i begge tilfeller avklare hvilke av forkjøpsrettshaverne som har lengst ansiennitet og melde dette tilbake til megler eller selger.

Når meldingen om at en forkjøpsrettshaver vil benytte sin forkjøpsrett er sendt til megler eller selger, er den opprinnelige kjøperen fri for sin forpliktelse etter avtalen og står fritt til å by på andre boliger.

Eventuell interesse innen meldefristen og bekreftelse om bruk av forkjøpsrett må begge deler bekreftes skriftlig direkte til megler og forretningsfører med styreleder på kopi.

Forretningsfører har en løpende dialog med megler og orienterer om den pågående prosessen med gjeldende frister, og melder fra så snart forkjøpsretten er endelig avklart.

Nærmere informasjon om forkjøpsrettsprosessen, herunder frister og formaliteter, vil fremgå av brev og oppslag som sendes forkjøpsrettshaverne med megler eller selger på kopi.

Dersom det har gått over tre måneder fra siste forhåndsavklaring av forkjøpsrett, må boligen på nytt lyses ut på forkjøpsrett.

Forretningsfører belaster et fast gebyr for avklaring av forkjøpsrett, se punktet "Gebyrer" ovenfor.



Adresse	
Harald Hårfagres gate 12C, 0363 OSLO	
Dato for energimerking **01.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-377814**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80127707**
Gårdsnummer **46**	Bruksnummer **71**
Seksjonsnummer **47**	Bruksenhetsnummer **H0502**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1939**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **53,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **53,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
158,65

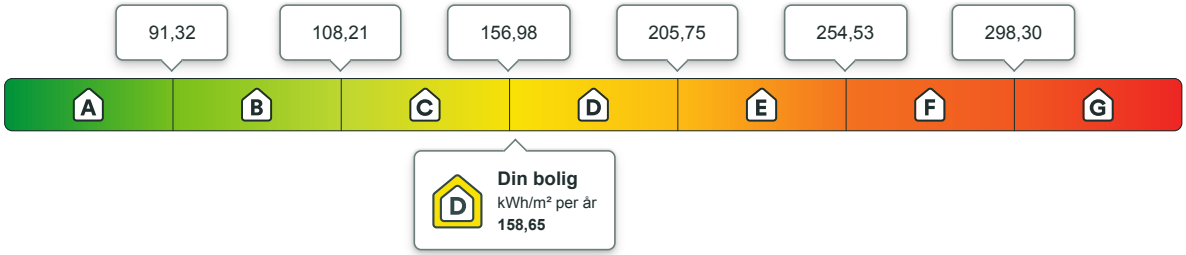
Harald Hårfagres gate 12C, 0363 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
14 610,27	**158,65**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Harald Hårfagres gate 12C, 0363 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Harald Hårfagres gate 12C, 0363 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

ecit | NORIAN



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2026

SAMEIET HARALD HÅRFAGRES GATE 12

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

Stortingsgata 2 | Postboks 1095 Sentrum | 0104 Oslo

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd og borettslagsloven § 7-4 (4) at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet [generalforsamlingen] ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet*.»

Hvem kan stemme på årsmøte/generalforsamlingen?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- *Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.*
- *En stemme avgis pr. eierandel.*
- *Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.*
- *Eier kan møte ved fullmektig.*

Fullmaktsskjema følger vedlagt i innkallingen og leveres til styret eller forretningsfører ved inngangen for registrering.

Vel møtt!

Velkommen til ordinært årsmøte i Sameiet Harald Hårfagres Gate 12

Innkallingen inneholder alle saker som skal behandles på møtet. Alle eiere bes sette seg inn i sakspapirene på forhånd, slik at møtet kan gjennomføres effektivt.

Møtedato: 26.03.2026
Tidspunkt: 18.00
Sted: i Norian sine lokaler, Stortingsgata 2

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**

   1.1. Valg av møteleder
   Møteleder utnevnes formelt under møtet.

   1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
   Protokollfører utnevnes formelt under møtet.

   Et protokollvitne vil utnevnes blant de oppmøtte.

   1.3. Registrering av stemmeberettigede
   Antall fremmøtte stemmer registreres og avklares under møtet.

   1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
   Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. **STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2025**
   Styrets årsrapport for 2025 følger vedlagt.

   Styrets forslag til vedtak:
   Styrets årsrapport tas til orientering.

3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2025**
   Årsregnskapet for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet 2025 er revidert av revisjonsselskapet BDO AS. Revisjonsberetningen følger vedlagt.

   Styrets forslag til vedtak:
   Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. **BUDSJETT FOR 2026**
   Styrets budsjett for 2026 følger vedlagt.

   Styrets forslag til vedtak:
   Styrets budsjett tas til orientering.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår en godtgjørelse på kr. 190.000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

6. INNKOMNE SAKER

6.1. Oppussing av oppgangene i sameiet

Forslagsstiller: Styret

Bakgrunn

På årsmøtet i 2025 ble det vedtatt å skifte ut sameiets heiser innenfor en budsjettramme på kr 11,0 millioner kroner. Styrets oppdaterte estimat tilsier at selve heisarbeidene vil kunne gjennomføres til en samlet kostnad på om lag kr. 9,2 mill. I forbindelse med utskiftingen må heisåpningene utvides. Dette innebærer arbeider i betong, puss og malte flater rundt heissjaktene i alle oppganger, og vil medføre lokale skader og reparasjoner i eksisterende overflater.

Hvorfor styret fremmer saken

Spørsmålet er i praksis om sameiet skal nøye seg med lokale reparasjoner etter heisarbeidene, eller benytte anledningen til å sette i stand oppgangene samlet mens arbeidene allerede pågår.

Oppgangene har allerede et tydelig vedlikeholdsbehov, med slitasje, skader, løs puss og eldre malingsflater. Dersom sameiet kun utfører lokale reparasjoner, vil resultatet bli lite helhetlig. Styret mener derfor at det er mest hensiktsmessig å gjennomføre en samlet oppussing nå. Det vil gi et bedre resultat, være mer praktisk for beboerne og redusere behovet for nye inngrep på et senere tidspunkt. Flere seksjonseiere har også tatt opp behovet for oppussing, og styret mener tidspunktet er godt fordi heisprosjektet uansett medfører inngrep.

Økonomi

Styret har hentet inn 7 tilbud på arbeidene. På denne bakgrunn anslås en budsjettramme på kr 1,6 millioner kroner for oppussing av alle fire oppganger, inkludert nødvendig utbedring av puss og overflater. Dersom oppgangene gjennomføres som del av samme samlede prosjekt, anslås totalrammen for heisprosjektet og oppgangene samlet til om lag kr 10,8 mill. Dette er fortsatt lavere enn budsjettrammen på kr 11,0 mill. som ble presentert for årsmøtet i 2025.

Det er allerede vedtatt å hente inn kr 10,0 mill. i egenfinansiering til heisprosjektet. Styret vurderer at sameiet etter all sannsynlighet vil kunne håndtere totalnivået uten ytterligere kapitalinnhenting. Samtidig gjør styret oppmerksom på at utviklingen i øvrige vedlikeholdsbehov kan medføre et ytterligere kapitalbehov i

2027, anslagsvis i størrelsesorden kr 0,4-0,8 mill. Dette tilsvarer om lag kr 5.000-10.000 for en gjennomsnittlig leilighet.

Styrets vurdering
Oppgangene er det første beboere, gjester og potensielle kjøpere møter. Styret mener derfor at en oppgradering vil være positiv for bomiljøet, for helhetsinntrykket etter heisarbeidene og for eiendommens samlede attraktivitet.

Oppgangene er en del av sameiets innvendige fellesarealer, som styret etter vedtektene har ansvar for å holde forsvarlig ved like. Samtidig ønsker styret å legge saken frem for årsmøtet fordi prosjektet er av en slik størrelse at det er viktig å sikre en bred forankring blant seksjonseierne.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Styret får fullmakt til å gjennomføre oppussing av sameiets oppganger som del av heisprosjektet.

6.2. Forslag til vedtektsendring

Forslagsstiller: Harald Hårfagres Gate 12 BRL

Forslagsstillers saksfremstilling:
Borettslaget Harald Hårfagres gate 12 (BRL HH12) sine 23 andeler utgjør nær 1/3 av det totale antall på 80 seksjoner i sameiet. Før opprettelsen av BRL HH12 hadde eier av de 23 andelene (en stiftelse) fast representasjon i sameiestyret. Fra og med opprettelsen av BRL HH12 bortfalt denne styreplassen, og de 23 andelseierne har dermed ingen direkte representasjon i sameiestyret. BRL-ets medlemmer kan ikke fremme saker direkte til sameiets styre, kun via BRL-styret eller gjennom BRL-ets ene stemme på årsmøtet (med 23 stemmers vekt). Dette synes vi er uheldig for den enkelte BRL andelseierandelseier, og for sameiet generelt. Et godt samarbeid forutsetter at alle parter kan gjøre seg hørt.

Slik vi forstår det, er det kun en styreplass på valg under Årsmøtet. Videre har vi forstått det slik at nåværende styremedlem er interessert i å ta en periode til, noe det sittende sameiestyret også er interessert i. Da det for oss er viktig med et godt fungerende og representativt styre, ønsker vi ikke å stille oss i veien for dette. For å sikre BRL-ets medlemmer en mer direkte demokratisk medvirkning i den løpende driften av sameiet, vil således en vedtektsendring for å utvide antall medlemmer og få inn en BRL-representant være den beste løsningen.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
1. Styret i BRL HH12 foreslår følgende endring i Sameiets vedtekter, pkt. 8-1 (1), Styrets sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag:

Sameiet Harald Hårfagres gate 12 (HH12) skal ha et styre bestående av en leder og 4 andre styremedlemmer, hvorav styreleder i Borettslaget Harald Hårfagres gate 12 (BRL HH12) innehar den ene styreplassen. I tillegg består styret av 2 varamedlemmer, hvorav ett medlem er personlig vara for styreleder i BRL HH12, og velges fra BRL-ets styre. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Dersom BRL HH12 oppløses, og andelene blir ordinære selveierleiligheter og en del av Sameiet HH12, bortfaller denne endringen.

2. Dersom forslaget i pkt. 1 ikke får det nødvendige flertall, foreslår styret i BRL HH12 vår styreleder Svein J. Håpnes som kandidat til den faste plassen som er på valg.

3. Dersom Svein J. Håpnes velges som styrerepresentant, foreslår vi Anne-Marie Lindrup som hans personlige varamedlem.

Styrets innstilling:

Det stemmer ikke at eier av 23 leiligheter (SKB Eiendom) hadde fast representasjon i sameiestyret tidligere. Før 2021 kjenner ikke dagens styre til at det satt noen i styret fra SKB Eiendom. Det er mulig forslagstiller har tatt utgangspunkt i at Elisabeth Kongevold satt i styret. Elisabeth Kongevold ble valgt inn i styret i 2021 og jobbet samtidig for SKB Eiendom. Hun hadde bodd i gården over en lang periode og kjente gården godt. Hun ble håndplukket av sameiets valgkomite først og fremst for sin kunnskap om gården, eiendomsdrift og vedlikehold og var valgt inn som privatperson. Elisabeth Kongevold ble i 2024 erstattet av SKB Eiendoms forvalter Margunn Aartun som var eneste kandidat til det ledige styrevervet. Det er heller ikke riktig at styreplassen bortfalt, Margunn Aartun valgte selv å trekke seg fra styret etter at Urban Holding kjøpte de 23 leilighetene fra SKB Eiendom.

Så langt tilbake dagens styre kjenner gårdens vedtekter har det aldri vært noe krav om at Kåre Berg stiftelsen / SKB skulle ha styrerepresentasjon.

Kommentar til forslag til vedtak 1.

Styret i Harald Hårfagres gate 1 har i dag en ideell størrelse med 1 styreformann og 3 styremedlemmer. Styret mener at vi greier å ivareta sameiets drift og vedlikehold på en god måte. Listen over prosjekter som har vært gjennomført uten større problemer eller budsjettoverskridelser de senere år bør underbygge dette. Styret mener også at det er problematisk og udemokratisk med vedtekter som tilsier at 23 av 80 leiligheter skal ha enerett til å velge ett av styrets medlemmer utenfor sameiets årsmøte. Ved lavt oppmøte på BRL-ets årsmøter, kan man risikere at et styremedlem blir valgt inn av et fåtall av byggets leiligheter.

Alle som sitter i styret i dag har egne ansvarsområder og bidrar med aktivt arbeide for sameiet. Om styret går opp til 5 medlemmer vil det bli mer koordinering, mindre effektive styremøter og mer administrasjon. Det vil også bli mer rom for styremedlemmer som kun stiller på møter. Dette vil kunne skade det gode samarbeidsklimaet som er i styret i dag. 4 styremedlemmer er nødvendig besetning for det som skal utføres for gården og sameierne. For styreåret 2024/2025 hadde vi tre styremedlemmer nesten hele året uten at det påvirket driften av gården negativt.

Om styret går opp til 5 medlemmer vil styrehonoraret og dermed kostnaden for sameiet måtte gå opp. Alle som sitter i styret i dag arbeider for å ivareta interessene til alle sameiere og ikke enkeltindivider eller grupper. Styret mener at det er problematisk at det skal komme inn et nytt fast styremedlem som har som første interesse å ivareta interessene til 23 av 80 seksjoner (BRL-ets). I tillegg forstår vi ikke hvordan dette skal foregå. Styret mener at et styremedlem som også sitter i styret i BRL vil måtte erklære seg inhabil og dermed ikke delta i alle saker som omhandler forholdet mellom sameiet og BRL.

Styrets medlemmer kommer til å stemme nei til forslaget.

En endring av vedtektene krever 2/3 flertall

Kommentar til forslag til vedtak 2.
Ole Kristian Borud stiller til gjenvalg i styret og er styrets kandidat. Ole Kristian har sittet i styret siden 2017. Han har alltid hatt en aktiv og viktig funksjon i styret. I dag er Ole Kristian styrets sekretær, dvs. han skriver og følger opp alle referat fra styrets arbeide. Han går også over alt som går ut av informasjon til beboerne.

Ole Kristian er ansvarlig for alle dugnader i sameiet inkludert innkalling, planlegging og kontainerhåndtering. I den forbindelse er han også styrets kontakt mot hagekomiteen. Videre er han ansvarlig for oppslagstavler, nøkler, søppel og heiser.

Ole Kristian er den i styret som kjenner flest beboere. Slik resten av styret ser det er han en del av det sosiale limet i blokken. Han har nå gått av med pensjon og er den eneste i styret som er tilgjengelig i gården på dagtid. Hans tilgjengelighet er veldig viktig ved heisstopp og andre temaer som trenger umiddelbar involvering fra styrets side.

Styret ser ikke at et nytt styremedlem uten historie i gården og uten den samme tilgjengelighet som Ole Kristian skal kunne bidra i styrets arbeide på samme gode måte.

Styret støtter Ole Kristian Borud sitt kandidatur til styreplass.

Kommentar til forslag til vedtak 3.

I Sameiet Harald Hårfagres gate 12 har styrerepresentanter aldri hatt personlige varamedlemmer. Hvert vara og styremedlem har vært valgt individuelt. Styret støtter ikke en endring på dette punktet.

7. VALG AV TILLITSVALGTE

I henhold til vedtektene skal styret bestå av en styreleder og 3 styremedlemmer, samt 2 varamedlemmer.

Styret har fram til dette møtet bestått av:

Styreleder	Tore Hatleskog Zeiner	På valg: 2027
Styremedlem	Felix Johansen	På valg: 2027
Styremedlem	Torstein Solheim	På valg: 2027
Styremedlem	Ole Kristian Borud	På valg: 2026
Varamedlem	Ane Breivik	På valg: 2026
Varamedlem	Peder Richard Amlie	På valg: 2026

Kandidater til styreverv:

Det skal velges ett styremedlem.Følgende kandidater stiller til denne plassen:
Ole Kristian Borud stiller til valg som styremedlem for 2 år.
Svein Håpnes stiller til valg som styremedlem for 2 år etter forslag fra BRL (ref 6.2).

Det skal velges to varamedlemmer. Følgende kandidater stiller til disse plassene:
Peder Richard Amlie stiller til valg som varamedlem for 2 år.
Jon Lomøy stiller til valg som varamedlem for 2 år.
Mia Lindrup stiller til valg som varamedlem for 2 år etter forslag fra BRL (ref 6.2).

Kandidater til valgkomite:
Det skal velges 2 medlemmer til valgkomiteen.
Følgende kandidater foreslås til vervet:
Knut Arnesen for ett år

FULLMAKTSSKJEMA
ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.
- Det følger av borettslagsloven § 7-3 (1) at ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. I motsetning til hva som gjelder for borettslag (brl. § 7-3 (1)) kan en fullmektig ha et ubegrenset antall fullmakter i sameiermøtet. Fullmakten må gis til en bestemt person.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

Styrets arbeid 2025/2026

Dugnad
Dugnad ble avholdt 23.04.2025 og 9.10.2025. Det var godt fremmøte på dugnadene. Dugnadene ble som vanlig avsluttet med pølser og mineralvann.

Styremøter
Styret har i perioden 24.03.25 – 25.03.26 avholdt 8 styremøter. Utover dette har det vært omfattende kommunikasjon per e-post og telefonsamtaler mellom styremedlemmene.

Styret har fulgt opp og utført ordinært styrearbeid. Dette omfatter blant annet styremøter, kontakt og kommunikasjon med eiendomsmeglere, forretningsfører og beboere, oppfølging av vaktmester, bestilling og oppfølging av leverandører, personalansvar for ansatte, godkjenning av regninger, budsjettering, oppfølging av regnskap og budsjett, utarbeidelse av årsrapport og forberedelse til årsmøte.

Utover ordinært styrearbeid og oppfølging har styret hatt fokus på følgende saker i året som gikk:

Elbillading:
Infrastruktur for elbillading ble installert av Optimal Elektro i Juni 2025. En ny tavle for elbillading ble etablert i kjelleren under oppgang A, og sameiet har nå infrastruktur som vil gi god ladehastighet for brukerne.

Styret har inngått en avtale med Elaway for drift og fakturering for ladeanlegget. Ladebokser til de individuelle parkeringsplassene og abonnement for lading kan bestilles på elaway.io.

Norgespris:
Styret har bestilt Norgespris på fjernvarme og alle strømmålere i sameiet.

Heisprosjektet:
På årsmøtet i mars 2025 ble det vedtatt at sameiet skal installere nye heiser. Prosjektet ble vedtatt med en øvre kostnadsgrense på kr. 11,0 millioner. I juni 2025 innhentet styret tilbud på oppdraget som konsulent/rådgiver for prosjektet. Heisrådgiveren leverte det rimeligste og beste tilbudet. Styret fikk også et godt inntrykk av kompetansen til Heisrådgiveren. De ble dermed valgt som konsulent for prosjektet. Konsulenten utarbeidet teknisk spesifikasjon og tilbudsdokumenter for prosjektet i juli 2025. I august 2025 ble det gjennomført befaring med de fire firmaene som ble invitert til å gi tilbud på prosjektet.

Vi fikk inn tre tilbud i begynnelsen av september (Otis, Schindler og Kone). Tilbudet Kone hadde lavest pris. Kvalitetsmessig er styret av den oppfatning at de likeverdige med de andre to firmaene. Kone er et finsk firma og en av verdens største heisleverandører. Etter at styret fikk forhandlet ned prisen med ytterligere kr. 40.000,- valgte vi å starte detaljerte kontraktsforhandlinger med Kone. Vi kom til enighet med Kone om alle punkter i kontrakten i uke 41. Kontraktssummen ligger på ca. 8 500 000kr.

Arbeidene i oppgang A og D vil starte etter påske 2026, og varer i ca 13 uker. Heisene i oppgang B og C vil byttes i august, også her vil arbeidene vare i ca 13 uker.

Som kommunisert på årsmøtet i 2025 har seksjonseierne fått tilbud om å finansiere halvparten av beløpet med opptak av IN-lån. Styret har ordnet med IN-lån for de som ønsket dette, og organisert innbetaling for seksjonseiere som ønsker dette. Andre og siste innbetaling vil bli fakturert i løpet av våren 2026.

Oppussing av Oppganger:

Oppussing av oppgangene planlegges gjennomført i tilknytning til heisprosjektet. Styret gjennomfører en bred tilbudsavklaring, inkludert befaringer med totalt syv entreprenører. Vi har også etablert en egen arbeidskomité som skal utarbeide forslag til material- og fargevalg, med særlig fokus på å bevare byggets funksjonalistiske uttrykk

Utbedringer i varmeanlegg:

Styret har hatt særskilt fokus på driftsstabilitet og vannkvalitet i fjernvarmeanlegget. Det har vært gjennomført befaringer og dialog med fagmiljø, og styret har innhentet tilbud og anbefalinger for å redusere risiko for luft/oksygen i anlegget og begrense korrosjonsprodukter (magnetitt), samt bedre driftssikkerheten i teknisk rom. Vi har også fulgt opp enkelte mindre utbedringer underveis.

Elkontroll:
Styret engasjerte Fagerborg Elektro for å gjennomføre en kontroll av el-anlegget i fellesområdene. Flere avvik ble identifisert og styret har engasjert Optimal Elektro for å utbedre disse. De fleste avvikene er nå utbedret. I løpet av våren vil det siste avviket som gjelder skader i tavlerommet etter brannen i 2023. Styret har fått gjenåpnet forsikringssaken for den opprinnelige utbedringen, og dette vil bli dekket gjennom forsikring.

Oppfølging av Garantisaker Vinduer
Styret har innhentet informasjon rundt reklamasjonssaker på vinduene, og gjennomført en runde med entreprenør (DVS) for en vurdering av disse.

Innbrudd:
Det har vært flere innbrudd i kjelleren dette året. Styret har fulgt om og varslet beboere. Styret har også innhentet tilbud på bytte av låser i sameiet, da det er flere nøkler på avveie.

Ordensproblemer:
Det har vært en alvorlig konflikt mellom to enheter i sameiet. Styret har hatt omfattende korrespondanse med leietakere og eiere rundt dette. Saken anses nå som løst.

Stor Oppussingsaktivitet i Sameiet:
Salg av 23 leiligheter har ført til stor oppussingsaktivitet i sameiet. Mange av prosjektene har innebefattet inngrep på rør og flytting av vegger. Styret har innhentet

faglige råd fra Norconsult rundt inngrep i byggets vegger, og har nå kommet frem til en praksis for hvilke inngrep som kan godkjennes.

Vedlikeholdshistorikk
2025 Installasjon av infrastruktur for elbillading
2023 Skiftet ut vinduer i fellesareal og alle leiligheter.
2022 Utbedret overvannsrør og bunnledninger med strømpeløsning
2021 Nye varme og varmtvannsmålere fra Techem
2019 Renset luftekanaler på kjøkken og bad
2019 Skiftet ut soil og vanntilførsel bad, bygd 80 nye bad.
2014-2017 Oppgradering av hagen
2016 Forprosjekt soilrør på badene av Moderne Byggfornyelse
2015 Tilstandsrapport på bygget utført av OBOS prosjekt
2014 Bytte av tak
2014 Innerdører i heisene ble satt inn
2014 Bytte av kuleventiler
2014 Bytte av kjellerdører
2014 Oppføring av gjerde
2014 Innbruddsikring av kjellervinduene i hagen
2014 Bytte av utgangsdører
2014 Oppmerking av p-plasser
2012 Nedgraving av søppelsystem
2006 Bytte av soilrør på kjøkkenet
2004 Oppussing av fasaden
2000-tallet Byttet til fjernvarme
1997 ca Oppussing av oppgangene
90-tallet Oppgrad

Protokoll for ordinært årsmøte 2026
i Sameiet Harald Hårfagres Gate 12 org.nr. 980311937

Møtedato:	torsdag, 26. mars 2026
Møtetidspunkt:	Klokken 18.00.
Møtested:	Hos Norian, Stortingsgata 2
Tilstede fra forretningsfører:	Ørjan Lund Størksen
Møtet ble åpnet av:	Ørjan Lund Størksen

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Ole Kristian Borud foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Ørjan Lund Størksen foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Hans Trygve Bendiksby foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede
25 seksjonseiere.
42 fullmakter, av dette var 23 av fullmaktene borettslaget sine (styreleder i borettslaget stemmer på vegne av borettslaget) og 19 fullmakter var sendt inn fra seksjonseiere til medlemmer i sameiet sitt styre.
Totalt 67 stemmer.
Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.
Vedtak: Godkjent

---

2. Styrets årsrapport for 2025
Styrets årsrapport for 2025 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

---

3. Årsregnskap for 2025
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

---

4. Budsjett for 2026
Styret orienterte om budsjettet for 2026. Det ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

Document ID: ca1db11f-15dd-4a4e-b361-d9a54e2bf04f

5. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 190.000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

6. Innkomne saker

6.1 Oppussing av oppgangene i sameiet

Bakgrunn

På årsmøtet i 2025 ble det vedtatt å skifte ut sameiets heiser innenfor en budsjettramme på kr 11,0 millioner kroner. Styrets oppdaterte estimat tilsier at selve heisarbeidene vil kunne gjennomføres til en samlet kostnad på om lag kr. 9,2 mill. I forbindelse med utskiftingen må heisåpningene utvides. Dette innebærer arbeider i betong, puss og malte flater rundt heissjaktene i alle oppganger, og vil medføre lokale skader og reparasjoner i eksisterende overflater.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Styret får fullmakt til å gjennomføre oppussing av sameiets oppganger som del av heisprosjektet

Vedtak: Godkjent med klart flertall.

6.2 Forslag til vedtektsendring

Forslagsstiller: Harald Hårfagres Gate 12 BRL

Forslagsstillers saksfremstilling:
Borettslaget Harald Hårfagres gate 12 (BRL HH12) sine 23 andeler utgjør nær 1/3 av det totale antall på 80 seksjoner i sameiet. Før opprettelsen av BRL HH12 hadde eier av de 23 andelene (en stiftelse) fast representasjon i sameiestyret. Fra og med opprettelsen av BRL HH12 bortfalt denne styreplassen, og de 23 andelseierne har dermed ingen direkte representasjon i sameiestyret. BRL-ets medlemmer kan ikke fremme saker direkte til sameiets styre, kun via BRL-styret eller gjennom BRL-ets ene stemme på årsmøtet (med 23 stemmers vekt). Dette synes vi er uheldig for den enkelte BRL andelseierandelseier, og for sameiet generelt. Et godt samarbeid forutsetter at alle parter kan gjøre seg hørt.

Slik vi forstår det, er det kun en styreplass på valg under Årsmøtet. Videre har vi forstått det slik at nåværende styremedlem er interessert i å ta en periode til, noe det sittende sameiestyret også er interessert i. Da det for oss er viktig med et godt fungerende og representativt styre, ønsker vi ikke å stille oss i veien for dette. For å sikre BRL-ets medlemmer en mer direkte demokratisk medvirkning i den løpende driften av sameiet, vil således en vedtektsendring for å utvide antall medlemmer og få inn en BRL-representant være den beste løsningen.

Document ID: ca1db11f-15dd-4a4e-b361-d9a54e2bf04f

Forslagsstillers forslag til vedtak:

1. Styret i BRL HH12 foreslår følgende endring i Sameiets vedtekter, pkt. 8-1 (1), Styrets sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag:

Sameiet Harald Hårfagres gate 12 (HH12) skal ha et styre bestående av en leder og 4 andre styremedlemmer, hvorav styreleder i Borettslaget Harald Hårfagres gate 12 (BRL HH12) innehar den ene styreplassen. I tillegg består styret av 2 varamedlemmer, hvorav ett medlem er personlig vara for styreleder i BRL HH12, og velges fra BRL-ets styre. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Dersom BRL HH12 oppløses, og andelene blir ordinære selveierleiligheter og en del av Sameiet HH12, bortfaller denne endringen.

2. Dersom forslaget i pkt. 1 ikke får det nødvendige flertall, foreslår styret i BRL HH12 vår styreleder Svein J. Håpnes som kandidat til den faste plassen som er på valg.

3. Dersom Svein J. Håpnes velges som styrerepresentant, foreslår vi Anne-Marie Lindrup som hans personlige varamedlem.

Vedtak: Ikke godkjent med klart flertall.

---

7. Valg av tillitsvalgte

I henhold til vedtektene skal styret bestå av en styreleder og 3 styremedlemmer, samt 2 varamedlemmer.

Styret har i siste styreperiode bestått av:

Styreleder	Tore Hatleskog Zeiner	På valg: 2027
Styremedlem	Felix Johansen	På valg: 2027
Styremedlem	Torstein Solheim	På valg: 2027
Styremedlem	Ole Kristian Borud	På valg: 2026
Varamedlem	Peder Richard Amlie	På valg: 2026
Varamedlem	Ane Breivik	På valg: 2026

Valg:

Det skal velges ett styremedlem. Følgende kandidater stiller til denne plassen:
Ole Kristian Borud stiller til valg som styremedlem for 2 år.
Svein Håpnes stiller til valg som styremedlem for 2 år etter forslag fra BRL (ref 6.2).

Det skal velges to varamedlemmer. Følgende kandidater stiller til disse plassene:
Peder Richard Amlie stiller til valg som varamedlem for 2 år.
Jon Lomøy stiller til valg som varamedlem for 2 år.
Mia Lindrup stiller til valg som varamedlem for 2 år etter forslag fra BRL (ref 6.2).

Svein Håpnes og Mia Lindrup trakk sitt kandidatur.

Document ID: ca1db11f-15dd-4a4e-b361-d9a54e2bf04f

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Tore Hatleskog Zeiner	På valg: 2027
Styremedlem:	Felix Johansen	På valg: 2027
Styremedlem:	Torstein Solheim	På valg: 2027
Styremedlem:	Ole Kristian Borud	På valg: 2028
Varamedlem:	Peder Richard Amlie	På valg: 2028
Varamedlem:	Jon Lomøy	På valg: 2028

Kandidater til valgkomite:
Det skal velges 2 medlemmer til valgkomiteen.
Følgende kandidat(er) foreslås til vervet:
Knut Arnesen stiller til valg til valgkomiteen for 1 år.
Styret gis myndiget til å finne en kandidat til valgkomiten.

Vedtak: Godkjent

Møtet ble avsluttet klokken 19.30. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder:

Navn: Ole Kristian Borud

Protokollvitne:

Navn: Hans Trygve Bendiksby

Document ID: ca1db11f-15dd-4a4e-b361-d9a54e2bf04f

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

Document ID: ca1db11f-15dd-4a4e-b361-d9a54e2bf04f

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2026-04-01 09:28:55 UTC+00:00

Hans Trygve Bendiksby

bankID

NO BankID - 9578-5990-4-3050222

2026-04-01 09:37:47 UTC+00:00

Ole Kristian Borud

bankID

NO BankID - 9578-5999-4-890436

Document ID: ca1db11f-15dd-4a4e-b361-d9a54e2bf04f

Sameiet Harald Hårfagres Gate 12

2025

Document ID: 61a22040-fcc4-4e04-af5f-ea6a404c2a44

Årsregnskap for Sameiet Harald Hårfagres Gate 12

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter *		4 783 416	4 534 829	4 798 116	4 936 152
Andre inntekter		379 277	11 249 501	0	8 282 755
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**5 162 692**	**15 784 329**	**4 798 116**	**13 218 907**
Lønn og personalkostnader	2	329 733	337 880	314 439	338 090
Vaktmestertjeneste		125 454	91 261	100 752	130 000
Kabel-TV/Bredbånd		244 737	239 040	244 737	245 255
Kommunale avgifter		1 036 122	952 476	1 095 347	1 058 900
Strøm og nettleie		82 892	101 730	105 800	105 900
Andre driftskostnader	3	97 272	53 813	53 900	71 700
Reparasjon og vedlikehold	3	1 369 998	13 223 342	655 100	11 116 400
Eksterne tjenester	3	183 637	209 888	261 714	239 833
Serviceavtaler	3	76 256	126 177	118 300	52 500
Forsikringer		466 262	417 019	473 784	514 010
Andre kostnader	3	27 632	24 640	28 200	30 350
SUM DRIFTSKOSTNADER		**4 039 995**	**15 777 266**	**3 452 073**	**13 902 938**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**1 122 697**	**7 063**	**1 346 043**	**-684 030**
Innbetaling av IN-lån		2 147 867	0	0	0
DRIFTSRESULTAT:		**3 270 564**	**7 063**	**1 346 043**	**-684 030**
Finansinntekter		45 968	43 188	0	610
Finanskostnader		918 089	1 011 674	999 185	872 897
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-872 121**	**-968 486**	**-999 185**	**-872 287**
ÅRSRESULTAT		**2 398 443**	**-961 423**	**346 858**	**-1 556 317**
Resultat		**2 398 443**	**-961 423**	**346 858**	**-1 556 317**
Overført annen egenkapital		**2 398 443**	**-961 423**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**2 398 443**	**-961 423**	**0**	**0**

*** Budsjett 2026:**
Felleskostnader øker med 5% fra 01.07.2026

Document ID: 61a22040-fcc4-4e04-af5f-ea6a404c2a44

Balanse

Sameiet Harald Hårfagres Gate 12

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Kundefordringer		298 488	105
Forskuddsbetalte kostnader		68 131	19 675
Sum fordringer		**366 619**	**19 780**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	4 237 470	2 371 938
SUM OMLØPSMIDLER		**4 604 090**	**2 391 718**
SUM EIENDELER		**4 604 090**	**2 391 718**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital		-10 761 944	-13 160 387
Sum opptjent egenkapital		**-10 761 944**	**-13 160 387**
SUM EGENKAPITAL	**5**	**-10 761 944**	**-13 160 387**
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	13 873 561	14 704 770
Sum annen langsiktig gjeld		**13 873 561**	**14 704 770**
Leverandørgjeld		22 661	21 654
Skyldige offentlige avgifter		5 113	4 888
Annen kortsiktig gjeld	7	1 464 699	820 792
Sum kortsiktig gjeld		**1 492 473**	**847 334**
SUM GJELD		**15 366 034**	**15 552 104**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 604 090**	**2 391 718**

OSLO,
Sameiet Harald Hårfagres Gate 12

Tore Hatleskog Zeiner
Styrets leder

Ole Kristian Borud
Styremedlem

Torstein Solheim
Styremedlem

Felix Johansen
Styremedlem

Document ID: 61a22040-fcc4-4e04-af5f-ea6a404c2a44

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Foretakets virksomhet består av eiendomsforvaltning og drift av fast eiendom.
Foretaket drives i Oslo, Norge.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0

Document ID: 61a22040-fcc4-4e04-af5f-ea6a404c2a44

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2025
Fakturerte felleskostnader	3 298 284
Fakturert renter og avdrag	1 127 555
Fakturert strøm	7 562
Fakturert vaskeri	7 091
Fakturert parkering/garasje	212 325
Avregning IN lån	51 499
Leie - bod	79 100
Fakturering for utskifting av heiser	139 742
Andre inntekter	239 534
Sum driftsinntekter	**5 162 692**

Note 2 Lønnskostnader

	2025	2024
Lønn	96 876	81 001
Styrehonorar	180 000	205 000
Feriepenger	12 110	10 125
Arbeidsgiveravgift	40 747	41 754
Sum lønnskostnader	**329 733**	**337 880**

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2025
Andre driftskostnader eiendom	19 843
Leie container	49 273
Inventar og kontormaskiner	28 156
Sum andre driftskostnader	**97 272**

Document ID: 61a22040-fcc4-4e04-af5f-ea6a404c2a44

Reparasjon og vedlikehold

	2025
Rep. og vedlikehold bygning	205 537
Rep. og vedlikehold EL-anlegg	14 925
Rep. og vedlikehold vann og kloakk	35 166
Heis andre kostnader	385 614
Rep. og vedlikehold prosjekt - Ladeanlegg elbil - Optimal Elektro AS	584 193
Rep. og vedlikehold annet	52 500
Sesongarbeider på uteområder	92 063
Sum reparasjon og vedlikehold	**1 369 998**

Eksterne tjenester

	2025
Honorar for revisjon	19 954
Andre konsulenthonorarer	23 031
Forretningsførsel og regnskap	114 290
Tredjepartsopplysninger	21 675
Annen fremmed tjeneste	4 687
Sum eksterne tjenester	**183 637**

Serviceavtaler

	2025
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler	7 167
Heis serviceavtale	69 089
Sum serviceavtaler	**76 256**

Document ID: 61a22040-fcc4-4e04-af5f-ea6a404c2a44

Andre kostnader

	2025
Lisens og systemkostnader	7 500
Kontingent	2 667
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	5 625
Bank- og kortgebyrer	6 741
Gebyrer ved purring	313
Annen kostnad	3 870
Øreavrunding	10
Tap på fordringer	525
MVA-kostnader fra inkassoselskap	381
Sum andre kostnader	**27 632**

Note 4 Drift- og bundne midler

	2025
Driftskonto	4 236 288
Skattetrekkskonto	1 182
Saldo per 31.12.	**4 237 470**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 1 182
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2025 utgjorde kr. 1 182

Note 5 Negativ egenkapital

	Annen EK
Saldo 01.01.	-13 160 387
Årsresultat	2 398 443
Saldo 31.12	**-10 761 944**

Egenkapitalen i selskapet er negativ. Dette skyldes at vedlikehold/oppgraderinger er finansiert ved opptak av lån.
I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres.
Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.
Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Document ID: 61a22040-fcc4-4e04-af5f-ea6a404c2a44

Note 6 Langsiktig gjeld

IN Lån 8398.72.22533	2025
Opprinnelig lånesum	17 014 205
Restlån per 01.01.	14 704 770
Nedbetalt i år	238 338
Ekstraordinær nedbetaling	2 147 867
Innfrielse av lån	12 318 565
Restsaldo per 31.12.	**0**

Låntype: annuitet
Innfrielse: 12.12.2025
Renter: 6,528 %

IN Lån 8398.72.79608	2025
Opprinnelig lånesum	13 896 070
Restlån per 01.01.	0
Nedbetalt i år	22 626
Forfalte ikke betalte renter 2025	117
Restsaldo per 31.12.	**13 873 561**

Låntype: annuitet
Innfrielse: 20.04.2049
Renter: 6,528 %

Sameiet hadde per 31.12.2025 gjeld på kr. 13 873 561 til kredittinstitusjoner, derav kr. 12 326 970 er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av selskapets felles gjeld. Individuelle nedbetalinger fra seksjonseiere er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra seksjonseiernes side inntektsføres i sameiet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra seksjonseiere går direkte videre fra sameiets konto til långivers konto, og påvirker således ikke sameiets likviditet.
Nedbetalingen gir seksjonseierne som helt eller delvis har nedbetalt, en reduksjon av felleskostnadene tilsvarende andel renter -og avdrag.
Alle seksjonseiere er solidarisk ansvarlig for selskapets felles gjeld. Sameiet har legalpant (lovfestet panterett) etter Lov om eierseksjoner for felleskostnader mv. i hver seksjon på inntil to ganger grunnbeløpet i folketrygden. Dette reduserer risikoen for tap ved betalingsmislighold fra én eller flere seksjonseiere.

Document ID: 61a22040-fcc4-4e04-af5f-ea6a404c2a44

Note 7 Annen kortsiktig gjeld

	2025
Saldo på Heisprosjekt	759 005
Avregning fjernvarme	612 448
Skyldige feriepenger	12 110
Påløpt rentekostnad	29 035
Forskuddsbetaling fra kunder	52 101
Sum annen kortsiktig gjeld	**1 464 699**

Heisprosjekt	**2025**
Heisprosjekt - innbetaling fra sameierne som gjelder prosjektkostnader i 2026	3 282 755
Heisprosjekt – fakturaer fra leverandøren	2 523 750
Saldo	**759 005**

Sameiet er også blitt fakturert for 1/3 av kontraktssummen for utskifting av heis fra Kone, kr. 2.523.750. Dette er fordi Kone må bestille/kjøpe inn deler til heisene, men dette blir først kostnadsført når arbeidet utføres.

Document ID: 61a22040-fcc4-4e04-af5f-ea6a404c2a44

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

Document ID: 61a22040-fcc4-4e04-af5f-ea6a404c2a44

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2026-03-18 15:20:20 UTC+00:00

Torstein Solheim

bankID

NO BankID - 9578-5995-4-917634

2026-03-18 15:24:49 UTC+00:00

Ole Kristian Borud

bankID

NO BankID - 9578-5999-4-890436

2026-03-18 15:25:56 UTC+00:00

Tore Hatleskog Zeiner

bankID

NO BankID - 9578-5990-4-2936860

2026-03-18 15:42:40 UTC+00:00

Felix David Love Johansen

bankID

NO BankID - 9578-5995-4-740119

Document ID: 61a22040-fcc4-4e04-af5f-ea6a404c2a44



Sameierinformasjon

Harald Hårfagres gate 12

Sist endret April 2016

INNHOLDSFORTEGNELSE

LITT HISTORIKK OM OMRÅDET 3

PRAKTISK INFORMASJON OM SAMEIET 4

1 Driften av Harald Hårfagres gate 12 4

2 Dører og heiser 4

3 Dørtelefon og postkasse 4

5 Fellesarealer 5

6 Balkonger og markiser 5

7 Rør og SANITÆRFORHOLD 5

8 Oppvarming, radiator og måleravlesning 5

9 Kabel-TV 6

10 Sikringsskap 6

11 Vask av fellesarealer 6

12 Vaktmestertjenester 7

13 Søppel 7

14 Brannsikring og rømningsveier 7

15 Hage og dugnad 7

17 Parkering 8

18 Husdyrhold 8

19 Ro og orden 8

VEDTEKTER FOR SAMEIET HARALD HÅRFAGRES GATE 12 9

HUSORDENSREGLER 19

GENERELL VAKTMESTER INSTRUKSER 24

VIKTIGE TELEFONNUMRE/ADRESSER 26

LITT HISTORIKK OM OMRÅDET

Området rundt Harald Hårfagres gate 12 heter Marienlyst, og har navn etter løkken Marienlyst som lå under Nedre Blindern gård. Området ble regulert til boligbygging i 1934. Harald Hårfagres gate 12 ble bygget i 1938, som én av syv lamellblokker. Begrepet lamellblokk kommer av blokkenes standardform og oppstilling i regelmessige grupper. I sin tid ble blokkene utstyrt med heiser, fellesvaskeri, søppelsjakt og kjøleskapsanlegg.

Arkitektene bak de syv lamellblokkene mellom Suhms gate og Hammerstadgaten, var inspirert av den sveitsisk-franske arkitekten og maleren Le Corbusier (1887-1965) og hans idéer om luft, lys og få smykkende detaljer. Av andre byggverk som er inspirert av Le Corbusier kan nevnes Hvalstrand bad, Ingierstrand bad og Ekeberg-restauranten. Den arkitektoniske retningen er også kjent som funksjonalismen eller funkis.

Harald Hårfagres gate 12 blir regelmessig rehabilitert og vedlikeholdt, og fremstår i dag som en veldreven bygård.

PRAKTISK INFORMASJON OM SAMEIET

1 DRIFTEN AV HARALD HÅRFAGRES GATE 12

Harald Hårfagres gate 12 er et sameie med 80 leiligheter/seksjoner. Sameiet har et styre bestående av én leder og tre styremedlemmer, samt to varamedlemmer. En oversikt over styremedlemmenes e-post adresse henger innenfor døren til hver oppgang.

Årsmøte i sameiet avholdes innen utgangen av april måned og innkalling kommer i posten til sameierne. Forslag som ønskes behandlet på årsmøtet må innsendes til styret senest 2 uker før årsmøtet, se vedtektenes § 3

2 DØRER OG HEISER

Nøkler til ytterdør og kjeller fås ved henvendelse til styret.

Ved eventuell heisstans kontaktes vaktmester som rekvirerer heisservice. Vanligvis er heisen i gang igjen i løpet av noen timer. Av hensyn til å holde kostnadsnivået nede, rekvireres service kun på hverdager.

3 DØRTELEFON OG POSTKASSE

Klistrelapper på dørtelefon og postkasser er ikke tillatt. Slike klistrelapper vil bli fjernet uten forvarsel, dersom dette ikke ordnes innen rimelig tid.

Navneskilt til postkasse kan bestilles fra www.posten.no eller www.lator.no. Postkasseskiltene monteres av hver enkelt beboer. Kostnadene belastes beboer.

4 KJELLER

4.1 BODER

Hver leilighet disponerer en kjellerbod og en sportsbod. Den enkelte beboer er selv ansvarlig for å holde boden forsvarlig låst. Det anbefales å anskaffe låsbeslag som skjuler beslagets skruefeste. Innbrudd i kjellerbod har forekommet. Kjellerdørene og vinduene i bodene skal til enhver tid holdes låst.

4.2 FELLESVASKERI

Sameiet har to vaskerier i kjelleren, med vaskemaskin og tørkeskap. Orientering om bruk henger ved inngangen til vaskerommene. Det presiseres at vasketidene må overholdes.

5 FELLESAREALER

Fellesrom må ikke benyttes til andre formål enn det de er bestemt for. Trappeoppgang og avsatser skal til enhver tid holdes ryddig. Ved felles utgangsdør kan det plasseres maksimalt én barnevogn eller én rullator, forutsatt at dette ikke hindrer fri passasje.

Under trappen ned til kjelleren kan det plasseres sykkel, barnevogn, rullator eller lignende, forutsatt at dette ikke er til hinder for ferdselen i oppgangen/kjelleren.

Møbler, søppel eller lignende skal aldri hensettes på fellesarealer.

For lagring av ting over kortere tidsrom kan det felles lagerrommet mellom oppgang A og B. Dette er alltid låst, men kode til lås kan fås av styret.

6 BALKONGER OG MARKISER

Opphenging av klesvask eller sengetøy må ikke foretas over balkongens brystning. Det er ikke tillatt å banke matter, løpere, gulvtepper og lignende på balkonger eller fra vinduer. All slik banking skal foregå på egnet plass i ytterhjørnet av plenen.

Da det ikke er tak over balkongene i 7. og 8. etasje, er det viktig at beboerne selv fjerner snø som legger seg her for a forebygge lekkasje og eventuelt vannskade.

7 RØR OG SANITÆRFORHOLD

Stoppekran til alle leiligheter finnes i kjellergangen og er merket med leilighetsnummeret.

8 OPPVARMING, RADIATOR OG MÅLERAVLESNING

Vaktmester stenger/åpner felles varmeanlegg på våren/høsten. Det nøyaktige tidspunkt avgjøres av utetemperaturen. Vanligvis stenges varmeanlegget i siste halvdel av mai måned og åpnes i månedsskiftet september/oktober.

Den enkelte beboer ansvarlig for å lufte egne radiatorer. Dersom radiatorene ikke luftes vil radiatorens varmeeffekt ikke blir optimal, og ulyder kan forekomme.

Lufting skjer ved å benytte en standard luftenøkkel, som fås kjøpt i de fleste jernvarehandler. Med luftenøkkelen åpnes luftehullet inntil første vanndråpe er synlig. Deretter stenges luftehullet. Lufting må som oftest gjøres flere ganger i løpet av høsten, med noen dagers mellomrom.

Radiatorene i sameiet blir avlest i midten av mai via radiobølger. Firmaet som sørger for avlesningen heter ISTA.

Alle leilighetene har en vannmåler for varmt vann på bad og kjøkken, samt en varmemåler på hver radiator. Årsforbruket regnes ut en gang i året, og beboerne betaler etter forbruk + en fast avgift for oppvarming av fellesarealer, som gang, kjeller etc.

Ved avlesning registreres antall forbrukte varmedeler. Det er dette som gir grunnlag for fordeling av sameiets totale fyringsutgifter. De totale fyringsutgiftene for seksjonen vil kunne variere på grunn av variasjoner i olje- og strømpris og sameiets utgifter til drift av anlegget. Kun varmedelene vil derfor si noe om seksjonens faktiske forbruk.

Fjerning av radiator eller måleapparat må meldes til ISTA. Det samme gjelder hvis måleapparatet ikke lenger fungerer eller er ødelagt. Erstatning av målere på radiatorer eller for varmtvann må betales av eier. Radiatorer som ikke er i bruk, men som fortsatt er i leiligheten skal ha et måleapparat.

Eier (ny eier ved salg av leilighet) er ansvarlig for å påse at målerne for varmtvann på kjøkken og bad, samt varmemålerne på radiatorene er korrekt installert. Kostnadene for dette belastes (den nye) eieren.

9 KABEL-TV

Sameiet har abonnementsavtale med GET. Avtalen omfatter samtlige leiligheter

og tilbyr kabel-tv. Internett kan også bestilles fra GET og betales av den enkelte eier.

10 SIKRINGSSKAP

Standardnøkkel til sikringsskap kan kjøpes i de fleste jernvarehandlere.

Sikringsskap til sameiet for øvrig er plassert i kjelleren og håndteres av vaktmester.

11 VASK AV FELLESAREALER

Vask av fellesarealer (trapper, heis og kjeller) utføres av innleid rengjøringshjelp. Alle oppganger vaskes en gang per uke, mens kjeller vaskes en gang per måned. Det må til enhver tid være minimalt som er plassert utenfor døren til leilighetene, da dette er til hinder for felles rømningsvei og vasking av fellesarealet.

12 VAKTMESTERTJENESTER

Sameiet har avtale med Gårdpass AS. Avtalen omfatter alminnelige vaktmestertjenester, samt strøing, feiing og måking. Den enkelte beboer kan også for egen regning engasjere sameiets vaktmester for kjøp av private vaktmestertjenester.

13 SØPPEL

Søppel og avfall skal være innpakket og kastes i de tre underjordiske søppelcontainerne som er oppstilt ved Harald Hårfagres Gate. Søppelet skal sorteres for gjenvinning: Organisk avfall skal puttes i kommunens grønne poser, plastavfall i blå poser og restavfall i nøytrale (helst hvite) poser. Organisk avfall, plast og restavfall kastes i containerne for restavfall. Papir skal skilles ut og legges i containeren for papir. Ved Shell-stasjonen i Suhms gate finnes containere for glass, metall og farlig avfall. I tillegg kan de fleste typer avfall kastes i kommunens mobile minigjenbruksstasjon som er å finne ved Marienlyst idrettsanlegg, inngang Suhms gate, onsdag mellom kl. 16.00 og 19.30.

Avfall, møbler eller andre ting som hensettes utenfor søppelcontainerne, blir ikke hentet av den kommunale avfallstjenesten. Dette er til stor frustrasjon for de øvrige beboerne og må ikke skje. På grunn av brannfare og trivsel skal avfall, møbler og andre ting ikke hensettes nede i kjeller gangene eller under trappet. Hver enkelt beboer er ansvarlig for få dette fjernet.

14 BRANNSIKRING OG RØMNINGSVEIER

Balkongene skal kunne benyttes som rømningsvei. Balkongskillene er av plast og kan brytes ned ved rømning. Det er derfor svært viktig at fri passasje ikke hindres av plasserte gjenstander eller på annen måte.

Ved branntilløp må alle vinduer og dører holdes lukket og heisen må ikke benyttes.

15 HAGE OG DUGNAD

Det velges en hagekomité på hvert årsmøte. Hage komitéen har ansvaret for grøntarealer og beplanting. Det arrangeres dugnad hver vår/høst. Styret innkaller til dugnad ved oppslag.

16 MATING AV DYR

Det er ikke tillatt å legge ut mat til dyr og fugler. Dette øker forekomsten av blant annet rotter og duer jmf. vedtekt § 20.

17 PARKERING

Parkeringsplass kan leies av sameiet. Tildeling av plass skjer etter kø prinsippet hvor eier prioriteres foran leietakere. Parkeringsplassene administreres av styret. Parkering skal kun forekomme på anviste plasser. Motorvarmerne på parkeringsplassen fungerer ikke.

18 HUSDYRHOLD

Det er tillatt å holde hund og katt under forutsetning av at disse ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

19 RO OG ORDEN

Hver beboer er selv ansvarlig for ro og orden. Vasking av tøy, musikk og annen støy må avpasses slik at man ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Før klokken 07:00 og etter klokken 23.00 skal det være stille.

Nabovarsel skal henges opp når aktiviteter kan være til sjenanse for andre beboere, for eksempel festing og oppussing.

Det henstilles til den enkelte beboer om å følge gitte ordensregler og anvisninger som gjelder for sameiet, slik at Harald Hårfagres Gate 12 kan fremstå som et trygt og trivelig boområde.

VEDTEKTER FOR SAMEIET HARALD HÅRFAGRES GATE 12

Fastsatt på sameiermøtet den 2. mai 1985. Vedtektene avløser tidligere vedtekter og gjelder fra årsmøtet. Vedtektene er samordnet med lov av 21. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner jfr. Lovens § 47 (overgangsbestemmelser).

§ 1

Sameiet er stiftet av eierne av samtlige seksjoner i Harald Hårfagres gate 12, gnr. 46 bnr. 78 i Oslo, organisasjonsnummer 980311937.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes fellesinteresser i overensstemmelse med disse vedtekter, samt forsvarlig vedlikehold og drift av den faste eiendommen.

Sameiet består av i alt 80 seksjoner.

§ 2

EIERFORHOLD M.V.

Sameiernes rettigheter og forpliktelser er fastsatt i lov om eierseksjoner av 21. mai 1997 nr. 31 og disse vedtektene.

Hver sameier svarer for sameiets driftsutgifter, jfr. § 9, i forhold til den sameiebrøk som er fastsatt for hans/hennes seksjon.

Til hver seksjon er knyttet eksklusiv disposisjonsrett til en av eiendommens leiligheter som angitt i begjæring om oppdeling i eierseksjoner tinglyst 08. juli 1974, samt rett til bruk av ytre rom og utvendige arealer avsatt til felles bruk.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett ved salg eller utleie av andre seksjoner og heller ikke rett til å kreve sameiet oppløst.

Seksjonene kan fritt omsettes og pantsettes, men salg skal meldes skriftlig til sameiets styre og forretningsfører for registrering.

Ved framleie plikter den enkelte sameier å gi en kopi av husordensreglene til leietaker.

Seksjonene skal kun benyttes til beboelse og kan ikke brukes i ervervsmessig eller yrkesmessig virksomhet eller på noen annen måte som medfører gene for de øvrige beboerne av eiendommen, dog konferer oppdelingsbegjæringen tinglyst 8. juli 1974.

§ 3

ORDINÆRT SAMEIERMØTE

Sameiermøtet er sameiets øverste organ og medlemmer av sameiermøtet er samtlige seksjonseiere (sameiere).

Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiermøtet, og til å uttale seg.

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøte med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, de forslag som skal behandles på møtet og styrets årsrapport med revidert regnskap.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret. For at forslag som nevnt i § 4, 3.ledd følgende skal kunne behandles på sameiermøtet må hovedinnholdet i forslaget vare gjengitt i innkallingen.

Sameierne har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameierne.

Ordinært sameiermøte skal behandle:

1. Styrets rapport
2. Regnskap
3. Revisors beretning
4. Valg av styre
5. Valg av revisor
6. Andre saker som er tatt med i innkallingen

Når det er stemmelikhet eller ikke tilstrekkelig flertall for vedtak, skal årsmøtet beslutte om det skal innkalles til ekstraordinært sameiermøte eller om saken skal utsettes til neste årsmøte.

§ 4

SAMEIERMØTETS KOMPETANSE

I sameiermøtet, har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

Med de unntak som er nevnt nedenfor, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.

Det er nødvendig med 2/3 flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

a ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

b omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

c salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

d andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,

e samtykke til endring av formål for én eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,

f samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd, annet punkt i lov om eierseksjoner,

g tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 av de årlige fellesutgiftene,

h endring av vedtektene

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

Endring av sameierbrøken kan bare skje ved enstemmig vedtak av de sameierne som berøres av endringen, se dog § 9, 2. ledd nedenfor.

§ 5

EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Varsel for innkallingen er den samme som for ordinert årsmøte, men kan om nødvendig settes til 3 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og oppgi de saker som skal behandles.

§ 3, 6. ledd gjelder tilsvarende.

§ 6

STYRET

Styret består av 4 medlemmer og 2 varamedlemmer.

Styrets leder velges på sameiermøtet.

Styrets arbeidsoppgaver er å effektuere årsmøtets vedtak i samarbeid med forretningsføreren, og styret er ansvarlig for forsvarlig drift m.v. av eiendommen.

Styremedlemmene velges av årsmøtet, funksjonstiden er to år. Styret kan gjenvelges.

Det innkalles til styremøter av styrelederen i samarbeid med forretningsføreren etter behov eller når minst 2 styremedlemmer forlanger det.

Varamedlemmene innkalles også til styremøtene og han/hun har bare stemmerett dersom andre styremedlemmer har forfall.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Styrets leder har dobbeltstemme ved stemmelikhet.

I felles anliggende for sameierne og ved salg eller bortfeste som er besluttet av årsmøtet, representerer styret sameierne. Sameiet forpliktes ved underskrift av 2 styremedlemmer i fellesskap. I saker som nevnt i dette ledd kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.

Styrets medlemmer honoreres for sitt arbeid. Honorarets størrelse avgjøres årlig av sameiermøtet.

Årsmøtet velger hvert år en valgkomité som skal forberede neste års valg.

§ 7

FORRETNINGSFØRER

Sameiets daglige drift administreres av en forretningsfører som ansettes og avsettes av styret.

Forretningsføreren avgjør alle spørsmål vedrørende den daglige drift av eiendommen, påser at ordensforskrifter blir overholdt, effektuerer vedtak truffet av styret eller i sameiermøtet, og har de fullmakter som er nødvendige til den daglige drift.

Forretningsføreren lager forslag til resultatregnskap og balanse, driftsbudsjett og fordeling av fellesutgiftene.

Forretningsføreren kan innkalles til alle styre- og sameiermøter med rett til å uttale seg, men uten stemmerett.

§ 8

REGNSKAPSFØRSEL

Forretningsføreren skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og styret har til enhver tid rett til å kontrollere at regnskapet er korrekt ført. Regnskapet skal revideres av registrert eller statsautorisert revisor etter valg av sameiermøtet.

§ 9

FELLESUTGIFTER

Utgifter til eiendomsskatt og faste avgifter, forsikringer, gårdslys, vaktmester, forretningsfører, ytre vedlikehold og andre utgifter som det ikke er praktisk å dele opp, fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken. Indre vedlikehold påhviler hver enkelt sameier.

Hvis en sameier driver virksomhet eller igangsetter tiltak som medfører særlige høye fellesutgifter, kan sameiermøtet med alminnelig flertall vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn sameierbrøken tilsier.

På grunnlag av de budsjett forretningsføreren legger frem, fastsetter sameiermøtet et månedlig à akontobeløp som innbetales til sameiets konto av sameierne den 1. i hver måned. Dersom det skulle oppstå uforutsette utgifter på grunn av offentlige påbud etc. kan styret beslutte å endre

månedsbeløpene hvis de er utilstrekkelige. Når det er vedtatt utført større vedlikeholdsarbeider, kan det kreves tilleggssikkerhet av den enkelte sameier. Vedtak om dette fattes på sameiermøtet.

§ 10

ANSVAR FOR SAMEIETS FORPLIKTELSER

For sameiets forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i henhold til sin sameierbrøk.

Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen 14 dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets midler eller det er åpenbart at sameiet ikke kan betale, kan de kreve sameierne direkte.

Som sikkerhet for sameiernes forpliktelser er det i oppdelingsbegjæringen forbeholdt panterett i den enkelte seksjon for et beløp fra kr. 3 - 5.000,-. For disse beløp plikter den enkelte seksjonseier å utstede en pantobligasjon som blir å tinglyse på seksjonen. Obligasjonen utstedes til forretningsføreren. Hvis en seksjonseier misligholder sine betalingsforpliktelser kan obligasjonen benyttes som tvangsgrunnlag for inndrivelse av sameiets tilgodehavende. Pantobligasjonen skal til enhver tid ligge innenfor 75% av salgstakst.

Sameiet har fra 01. januar 1998 for krav mot sameieren, som følger av sameieforholdet, panterett i hver seksjon med et beløp som tilsvarer folketrygdens grunnbeløp, jfr. Eierseksjonslovens § 25.

§ 11

MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonslovens § 26.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i Tvangsfullbyrdelsesloven.

§ 12

UGILDHET FOR STYREMEDLEM OG FORRETNINGSFØRER

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen i spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig økonomisk særinteresse i.

§ 13

INDRE VEDLIKEHOLD, HUSORDENSREGLER M.V.

Den enkelte sameier plikter å følge de husordensregler som er fastsatt og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Enhver sameier plikter å behandle leiligheten med tilhørende ytre rom med tilbørlig aktsomhet og holde den forsvarlig vedlike.

Skade på eiendommen som skyldes en sameier, hans husstand eller andre som han har gitt adgang til eiendommen, må han erstatte eller utbedre uten opphold.

Det er eiers ansvar at målerne for varmtvann på kjøkken, bad og varmemålerne på radiatorene er korrekt installert. Alle utgifter i forbindelse med varmemålerer og varmtvann fra ISTA, vil bli fakturert hver enkelte eier.

§ 14

TVISTEMÅL M.V.

Tvistemål i sameieforhold mellom sameierne hører i første instans under Oslo byrett.

Hvis ikke annet følger av disse vedtektene kommer lov om Eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 til anvendelse.

§ 6 er endret på sameiermøtet 22. april 1996 og 10. april 2013, § 1,3,4,5,6,7,11 og l4 på sameiermøtet 14. april 1999 og § 13 på ekstraordinært sameiermøte 12. september 2012 og 10. april 2013.

§ 15

DØRER

Ved skifte av døren inn til leilighet skal være brannsikker (brannorm B30/35) og slå innover i leiligheten. Dørens farge skal være av typen "Bibolo". Sylinderlåsen skal være i messing og sikkerhetslåsen skal være FG-godkjent. Inngangsdør skal ha dørvrider i krom eller messing. Da yttersiden av den enkelte dør er en del av sameiets indre fasade, bør en mest mulig enhetlig stil tilstrebes.

Utskifting av dør skal godkjennes av styret. Det anbefales derfor at styret kontaktes før ny dør anskaffes.

§ 16

BALKONGER

Det er kun tillatt å grille med elektrisk grill eller gassgrill på balkongene. På grunn av brannfare og sjenerende os er grilling med kull ikke tillatt.

Ytre monteringer av innretninger som markiser, antenner, ledninger, kabler, flaggstenger og lignende må ikke monteres uten styrets godkjenning.

Montering av paraboler er ikke tillatt.

Blomsterkasser må ikke plasseres på utsiden av gesimsen. Ved vanning av blomsterkassene må det passes på så vannet ikke renner ned til underliggende veranda.

Hver leilighet er selv ansvarlig for å vedlikeholde/male balkongvinduer og balkongdør. Utvendig må samme farge beholdes. Det er brukt en StoLotusan maling med fargekode 14229 (ncs kode 0900N). Øvrige vinduer anses som del av fasaden og er sameiets ansvar å male.

I balkonggulvet ligger en membran for hindre vanngjennomtrengning. Denne må ikke skades slik at lekkasje oppstår. Oppstår det skade belastes eier for utbedringen.

Sameiet har standardisert mønster/farge på markiser. Markisetypen har mønster/fargekode DIS 792/73. Andre typer eller farger er ikke tillatt.

Snø og løv på balkonger i 7. og spesielt 8. etasje må fjernes umiddelbart. Likeledes må sluk/avløpsrør holdes rene slik at smeltevann og regn ikke samler seg på balkongen. Hvis dette ikke utføres, blir eier ansvarlig for eventuell skade som følge av dette.

§ 17

RØR OG SANITÆRFORHOLD

Gjennomgående felles rør er sameiets ansvar, øvrige interne rør er eiers ansvar.

Lekkasjer fra radiator, kraner, toaletter og synlige rør i den enkelte leilighet skal meldes fra til styret og utbedres umiddelbart.

Eiere som har planer om å rehabilitere WC eller bad, bes om å kontakte styret før slikt arbeid igangsettes.

§ 18

SIKRINGSSKAP

Sikringsskap til den enkelte leilighet er plassert i oppgangen. Sikringsskapet er den enkelte eiers ansvar. Standardnøkkel til sikringsskap kan kjøpes i de fleste jernvarehandlere.

§ 19

BRANNSIKRING OG RØMNINGSVEIER

Hver eier er ansvarlig for å ha montert minst én fungerende røykvarsler og minst ett fungerende pulverapparat i leiligheten. Det er viktig at hver enkelt eier følger opp dette, da det ikke er installert felles brannvarslingsanlegg i sameiet.

Balkongene skal kunne benyttes som rømningsvei. Balkongskillene er av plast og kan brytes ned ved rømning. Det er derfor svært viktig at fri passasje ikke hindres av plasserte gjenstander.

Ved branntilløp må alle vinduer og dører holdes lukket og heisen må ikke benyttes.

§ 20

Mating av dyr

Det er ikke tillatt å legge ut mat til dyr og fugler. Dette øker forekomsten av blant annet rotter og duer.

§ 21

UTLEIE

Ved utleie av egen seksjon skal styret kontaktes.

§ 22

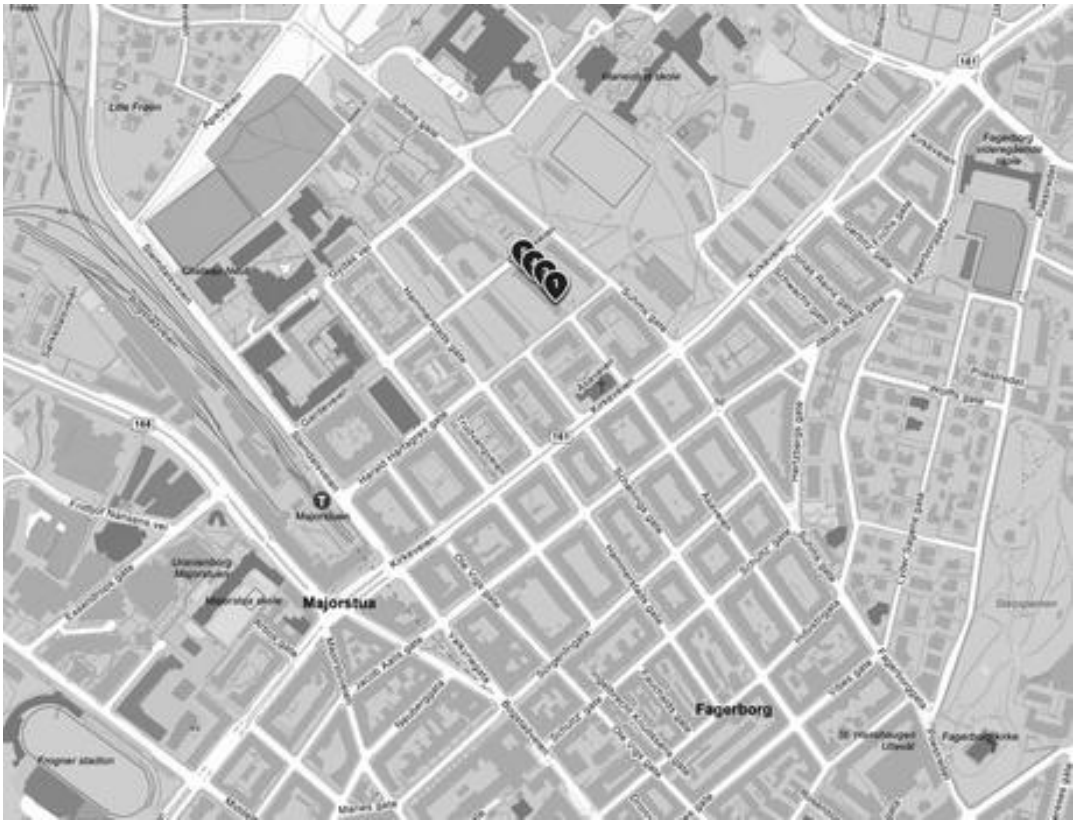
RO OG ORDEN

Hver beboer er selv ansvarlig for ro og orden. Vasking av tøy, musikk og annen støy må avpasses slik at man ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Før klokken 07 og etter klokken 23.00 skal det være stille.

Nabovarsel skal henges opp når aktiviteter kan være til sjenanse for andre beboere, for eksempel festing og oppussing.

Det henstilles til den enkelte beboer om å følge gitte ordensregler og anvisninger som gjelder for sameiet, slik at Harald Hårfagres Gate 12 kan fremstå som et trygt og trivelig boområde.



HUSBOK

HARALD HÅRFAGRES GATE 12

1: Informasjon om sameiet

2: Vedtekter sameiet HH12

3: Husordensregler sameiet HH12

LITT HISTORIKK OM OMRÅDET 5
PRAKTISK INFORMASJON OM SAMEIET 6
1 Driften av Harald Hårfagres gate 12 6
2 Dører og heiser 6
3 Dørtelefon og postkasse 6
4 Kjeller 6
4.1 Boder 6
4.2 Fellesvaskeri 6
5 Fellesarealer 7
6 Balkonger og markiser 7
7 Rør og sanitærforhold 7
8 Oppvarming, radiator og måleravlesning 7
9 Kabel-TV/ internett 8
10 Sikringsskap 8
11 Vask av fellesarealer 8
12 Vaktmestertjenester 9
13 Søppel 9
14 Brannsikring og rømningsveier 9
15 Hage og dugnad 9
16 Mating av dyr 9
17 Parkering 10
VEDTEKTER: Sameiets navn, organisering og sameiebrøk 11
1. Sameiets navn, organisering og sameiebrøk 11
1-1 Sameiets navn 11
1-2 Organisering 12
1-3 Sameiebrøk 12
2. Rettslig disposisjonsrett 12
2-1 Rettslig disposisjonsrett 12
3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer 13
3-1 Rett til bruk 13
3-2 Ordensregler og dyrehold 13
4. Parkering 14
4-1 Sameiets parkeringsplasser 14
2

4-2 Rettslig disposisjonsrett 14
4-3 Vedlikeholdsansvar 14
4-4 Kostnadsfordeling 14
5. Vedlikehold, utskifting og endringer 14
5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten 14
5-2 Seksjonseiers erstatningsansvar 16
5-3 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m. 16
5-4 Sameiets erstatningsansvar 17
5-5 Søknadsplikt ved fasadeendringer og andre installasjoner 17
5-6 Ansvar for egenandel ved bruk av sameiets felles bygningsforsikring 17
6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform 17
6-1 Felleskostnader 17
6-2 Betaling av felleskostnader 18
6-3 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad 18
6-4 Panterett for seksjonseiernes forpliktelser 18
7. Mislighold, pålegg om salg og fravikelse 18
7-1 Mislighold 18
7-2 Pålegg om salg 19
7-3 Fravikelse 19
8. Styret og dets vedtak 19
8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag 19
8-2 Styremøter 19
8-3 Styrets oppgaver 20
8-4 Taushetsplikt 20
8-5 Styrets beslutningsmyndighet 20
8-6 Inhabilitet 20
8-7 Styrets representasjonsadgang 20
9. Forretningsfører, regnskapsførsel og revisjon 21
9-1 Forretningsfører 21
9-2 Regnskap og revisjon 21
10. Årsmøtet 21
10-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern. 21
10-2 Tidspunkt for årsmøtet 21
10-3 Varsel om møtet og frist for innmelding av saker 21
10-4 Innkalling til årsmøte 21

10-5 Saker årsmøtet skal behandle 22
10-6 Hvem kan delta i årsmøtet 22
10-7 Møteledelse og protokoll 23
10-8 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet 23
10-9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet 23
10-10 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak 23
10-11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne 24
10-12 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder 24
10-13 Inhabilitet 24
11. Forholdet til eierseksjonsloven 25
ORDENSREGLER FOR SAMEIET HARALD HÅRFAGRES GATE 12 27
1. Formål og omfang 27
2. Aktiviteter og støynivå 28
3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer 28
4. Fellesarealer 28
5. Kjøring og parkering 29
6. Dyrehold 29
7. Andre bestemmelser 29
7.1 Vaskekjeller 29
7.2 Grilling på balkonger 29
7.3 Fasade og balkonger 29
7.4 Brannbalkonger 30
7.5 Brannsikring og rømningsveier 30
7.6 Dører 30
7.7 Rør 30
7.8 Sikringsskap 31
8. Brudd på ordensreglene 31
VIKTIGE TELEFONNUMRE/ ADRESSER 32

LITT HISTORIKK OM OMRÅDET

Området rundt Harald Hårfagres gate 12 heter Marienlyst, og har navn etter løkken Marienlyst som lå under Nedre Blindern gård. Området ble regulert til boligbygging i 1934. Harald Hårfagres gate 12 ble bygget i 1938, som én av syv lamellblokker. Begrepet lamellblokk kommer av blokkenes standardform og oppstilling i regelmessige grupper. I sin tid ble blokkene utstyrt med heiser, fellesvaskeri, søppelsjakt og kjøleskapsanlegg.

Arkitektene bak de syv lamellblokkene mellom Suhms gate og Hammerstadgaten, var inspirert av modernismen og den sveitsisk-franske arkitekten og maleren Le Corbusier (1887-1965) og hans idéer om luft, lys og få smykkende detaljer. Av andre byggverk som er inspirert av Le Corbusier kan nevnes Hvalstrand bad, Ingierstrand bad og Ekeberg-restauranten. Den arkitektoniske retningen er også kjent som funksjonalismen eller funkis.

Harald Hårfagres gate 12 blir regelmessig rehabilitert og vedlikeholdt, og fremstår i dag som en veldrevet bygård.



PRAKTISK INFORMASJON OM SAMEIET

1 Driften av Harald Hårfagres gate 12

Harald Hårfagres gate 12 er et sameie med 80 leiligheter/seksjoner. Sameiet har et styre bestående av én leder og tre styremedlemmer, samt to varamedlemmer.

Årsmøte i sameiet avholdes innen utgangen av april måned og innkalling kommer i e-post/ posten til sameierne. Forslag som ønskes behandlet på årsmøtet må sendes til styret senest 2 uker før årsmøtet, se vedtektenes § 3

2 Dører og heiser

Nøkler til ytterdør bestilles ved henvendelse til styret. Nøkler til kjeller kan man kopiere selv.

Ved eventuell heisstans kontaktes vaktmester som rekvirerer heisservice. Av hensyn til å holde kostnadsnivået nede, rekvireres service kun på hverdager.

3 Dørtelefon og postkasse

Klistrelapper på ringetavle og postkasser er ikke tillatt. Slike klistrelapper vil bli fjernet uten forvarsel, dersom dette ikke ordnes innen rimelig tid.

Navneskilt til postkasse kan bestilles fra www.posten.no. Postkasseskiltene monteres av hver enkelt beboer. Kostnadene belastes beboer.

Navnmarkering til ringetavle bestilles gjennom vaktmester på e-post kundeservice.ced@coor.com og det skal ikke settes opp klistrelapper på ringetavlen. Disse vil bli fjernet uten varsel.

4 Kjeller

4.1 Boder

Hver leilighet disponerer en kjellerbod og en sportsbod. Den enkelte beboer er selv ansvarlig for å holde boden forsvarlig låst. Det anbefales å anskaffe låsbeslag som skjuler beslagets skruefeste. Innbrudd i kjellerbod har forekommet. Kjellerdørene og vinduene i bodene skal til enhver tid holdes låst.

4.2 Fellesvaskeri

Sameiet har to vaskerier i kjelleren, med vaskemaskin og tørkeskap. Orientering om bruk henger ved inngangen til vaskerommene. Det presiseres at vasketidene skal overholdes.

Det er egenbetaling av vaskemaskinene via telefonapp airWallet (kan lastes ned både til iPhone og Android telefoner). Oppslag om bruk av app er montert ved vaskemaskinene.

Brukerne bestiller selv vasketid på tavlen utenfor vaskeriet, nøkkel skal følge med leiligheten. Ny nøkkel kan eventuelt bestilles via styret. Vaskemaskinene aktiveres via appen airWallet, og tørkeskapene er tilgjengelige for bruker i vaskeperioden som er valgt. Tøy i tørkeskapene skal fjernes før neste vaskeperiode.

5 Fellesarealer

Fellesrom skal ikke benyttes til andre formål enn det de er bestemt for. Trappeoppgang og avsatser skal til enhver tid holdes ryddig.

Møbler, søppel eller lignende skal aldri plasseres i fellesarealer.

6 Balkonger og markiser

Opphenging av klesvask eller sengetøy må ikke foretas over balkongens brystning. Det er ikke tillatt å banke matter, løpere, gulvtepper og lignende på balkonger eller fra vinduer.

Da det ikke er tak over balkongene i 7. og 8. etasje, er det viktig at beboerne selv fjerner snø som legger seg her for a forebygge lekkasje og eventuelt vannskade.

Sameiet har en avtale med Kjells markiser om rabaterte priser ved bestilling utenfor sesong.

7 Rør og sanitærforhold

Stoppekran til alle leiligheter finnes i kjellergangen og er merket med leilighetsnummeret.

Stoppekraner i leilighetene er plassert under vask i kjøkken og i rørskap på toalettene.

8 Oppvarming, radiator og måleravlesning

Vaktmester stenger/åpner felles varmeanlegg på våren/høsten. Det nøyaktige tidspunkt avgjøres av utetemperaturen. Vanligvis stenges varmeanlegget i siste halvdel av mai måned og åpnes i månedsskiftet september/oktober.

Den enkelte beboer er ansvarlig for å lufte egne radiatorer. Dette er viktig, for dersom radiatorene ikke luftes blir varmeeffekten påvirket, og varmen vil ikke nå opp i de øverste etasjene. I tillegg kan og ulyder forekomme.

Lufting skjer ved å benytte en standard luftenøkkel, som fås kjøpt i de fleste jernvarehandler. Med luftenøkkelen åpnes luftehullet inntil vann renner fritt. Deretter stenges luftehullet. Lufting må som oftest gjøres flere ganger i løpet av høsten, med noen dagers mellomrom.

Radiatorene i sameiet blir fortløpende avlest. Firmaet som sørger for avlesingen, heter Techem.

Alle leilighetene har en vannmåler for varmt vann på bad og kjøkken, samt en varmemåler på hver radiator. Årsforbruket regnes ut en gang i året, og beboerne belastes etter forbruk + en fast avgift for oppvarming av fellesarealer, som gang, kjeller etc.

Ved avlesning registreres antall forbrukte varmedeler. Det er dette som gir grunnlag for fordeling av sameiets totale fyringsutgifter. De totale fyringsutgiftene for seksjonen vil kunne variere på grunn av variasjoner i olje- og strømpris og sameiets utgifter til drift av anlegget. Kun varmedelene vil derfor si noe om seksjonens faktiske forbruk.

Fjerning av radiator eller måleapparat må meldes til styret/Techem. Det samme gjelder hvis måleapparatet ikke lenger fungerer eller er ødelagt. Erstatning av målere på radiatorer eller for varmtvann må betales av eier. Radiatorer som ikke er i bruk, men som fortsatt er i leiligheten skal ha et måleapparat.

Eier (ny eier ved salg av leilighet) er ansvarlig for å påse at målerne for varmtvann på kjøkken og bad, samt varmemålerne på radiatorene er korrekt installert. Kostnadene for dette belastes (den nye) eieren.

9 Kabel-TV/ internett

Sameiet har abonnementsavtale med Telia. Avtalen omfatter samtlige leiligheter og tilbyr kabel-tv. Internett kan bestilles fra Telia eller Lynet AS og betales av den enkelte eier.

10 Sikringsskap

Standardnøkkel til sikringsskap kan kjøpes i de fleste jernvarehandlere.

Sikringsskap til sameiet for øvrig er plassert i kjelleren og håndteres av vaktmester.

11 Vask av fellesarealer

Vask av fellesarealer (trapper, heis og kjeller) utføres av innleid rengjøringshjelp. Alle oppganger vaskes en gang per uke, mens kjeller vaskes en gang per måned. Det må til enhver tid være minimalt som er plassert utenfor døren til leilighetene, da dette er til hinder for felles rømningsvei og vasking av fellesarealet.

12 Vaktmestertjenester

Sameiet har avtale med Coor Eiendomsdrift AS. Avtalen omfatter alminnelige vaktmestertjenester, samt strøing, feiing og måking.

13 Søppel

Søppel og avfall skal være innpakket og kastes i de tre underjordiske søppelcontainerne som er oppstilt ved Harald Hårfagres Gate. Søppelet skal sorteres for gjenvinning: Organisk avfall skal puttes i kommunens grønne poser, plastavfall i blå/ lilla poser og restavfall i nøytrale (helst hvite) poser. Organisk avfall, plast og restavfall kastes i containerne for restavfall. Papir skal skilles ut og legges i containeren for papir. Avfall tømmes en gang per uke.

Er søppelkontainerne fulle skal avfall tas med tilbake til leiligheten, og først kastes nå kontaineren er tømt av Oslo kommune. Det er ikke tillatt å sette fra seg søppel (inkludert papir og papp) ved fulle kontainere.

Ved Shell-stasjonen i Suhms gate finnes containere for glass, metall og farlig avfall. Større mengder papp/papir og artikler som ønskes kastet skal leveres til en av Oslo kommunes gjenbruksstasjoner.

Avfall, møbler eller andre ting som hensettes utenfor søppelcontainerne, blir ikke hentet av den kommunale avfallstjenesten. Dette er til stor frustrasjon for de øvrige beboerne og skal ikke skje. På grunn av brannfare og trivsel skal avfall, møbler og andre ting ikke hensettes nede i kjeller gangene eller under trappet. Hver enkelt beboer er ansvarlig for få dette fjernet. Under dugnadene vår og høst blir det leid inn containere som kan brukes.

14 Brannsikring og rømningsveier

Balkongene skal kunne benyttes som rømningsvei. Det er derfor svært viktig at fri passasje ikke hindres av plasserte gjenstander eller på annen måte.

Ved branntilløp skal alle vinduer og dører holdes lukket og heisen ikke benyttes.

15 Hage og dugnad

Det velges en hagekomité på hvert årsmøte. Hagekomitéen har ansvaret for grøntarealer og beplanting. Det arrangeres dugnad hver vår/høst. Styret innkaller til dugnad ved oppslag.

16 Mating av dyr

Det er ikke tillatt å legge ut mat til dyr og fugler. Dette øker forekomsten av blant annet rotter og duer jmf. vedtekt § 20.

17 Parkering

Parkeringsplass kan leies av sameiet. Tildeling av plass skjer etter køprinsippet hvor eiere prioriteres foran leietakere. Parkeringsplassene administreres av styret. Parkering skal kun forekomme på anviste plasser. Motorvarmerne på parkeringsplassen fungerer ikke.

10

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET HARALD HÅRFAGRES GATE 12

(org.nr. 980311937)
Vedtatt på årsmøte 25.04.2021
i medhold av Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)
av 16. juni 2017 nr. 65.



Sameiets navn, organisering og sameiebrøk

1. Sameiets navn, organisering og sameiebrøk

1-1 Sameiets navn

Sameiets navn er Sameiet Harald Hårfagres Gate 12.

1-2 Organisering

1 Sameiet består av 80 boligseksjoner på eiendommen gnr. 46, bnr. 78 i Oslo kommune.

2 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

3 Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt én eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

4 De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

Innehaveren av den enkelte seksjon overtar seksjonen i henhold til seksjonert sameiebrøk.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

1 Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

2 Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

3 Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre:

a) eierne er nærstående som nevnt i aksjeloven § 1-5 første ledd

b) eierne er selskaper i samme konsern. Aksjeloven § 1-3 gjelder tilsvarende, likevel slik at det regnes som konsern også hvis morselskapet har en annen foretaksform enn aksjeselskap

c) eierne er selskap som en fysisk person alene eller sammen med nærstående har bestemmende innflytelse over. Aksjeloven §§ 1-5 og 1-3 gjelder tilsvarende.

4 Tredje ledd bokstav a er ikke til hinder for at en nærstående erverver en boligseksjon som den nærstående selv eller dennes nærstående skal bruke som egen bolig.

5 Begrensningen i tredje ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

1 Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

2 Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

3 Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

4 Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven § 24 syvende ledd. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

5 Utleie av egen seksjon minker ikke seksjonseiers plikter overfor sameiet. Seksjonseier vil således kunne identifiseres med leietaker, og vil kunne holdes ansvarlig for leietakers handlinger og unnlatelser overfor sameiet og de øvrige seksjonseierne.

6 Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes på en slik måte at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem.

7 Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes uten saklig grunn.

3-2 Ordensregler og dyrehold

1 Årsmøtet kan vedta og eventuelt endre vanlige ordensregler for eiendommen etter vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne og andre brukere av eiendommen plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2 Dyrehold er tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer 29 parkeringsplasser. Av disse ligger samtlige som fellesareal.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av seksjonseierne i fellesskap.

Styret kan leie ut parkeringsplasser til alle seksjonseiere. Dersom det er ledige plasser etter at alle seksjonseiere har fått mulighet til å leie, kan styret leie ut til fortrinnsvis beboere og deretter eksterne.

Leierett kan av begge parter sies opp med en måneds varsel.

Den enkelte leietaker kan ikke overlate bruken av parkeringsplassen til andre.

Det skal inngås leiekontrakt for alle leieforhold.

4-3 Vedlikeholdsansvar

Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene.

4-4 Kostnadsfordeling

Den som disponerer parkeringsplass, betaler månedlig leie til sameiet. Leien fastsettes av styret, og skal dekke de faktiske kostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsplassene. Kostnadene fordeles på leietakerne med like stor del per plass.

5. Vedlikehold, utskifting og endringer

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

1 Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

2 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter alt indre vedlikehold av egen bruksenhet, herunder slikt som:

a) inventar
b) utstyr, som radiator, vannklosett, badekar, dusj og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker og innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vann- og avløpsledninger så langt de er synlige eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.
j) vinduer (herunder takvinduer) og ytterdører til seksjonen

3 Seksjonseier er ansvarlig for utvendig vedlikehold av vinduer (maling og lignende), som er lett tilgjengelige fra egen balkong, terrasse og lignende.

4 Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren er også ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

5 Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong, takterrasse eller lignende som ligger til bruksenheten.

6 Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler og arealer seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til, slikt som for eksempel boder som medfølger seksjonen, samt innsiden av balkonger og terrasser med gulvbelegg og sluk.

7 Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

8 Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette er i forskriftsmessig stand.

9 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, med mindre denne plikten påhviler sameiet.

10 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

11 Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

12 Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

13 Etter et eierskifte plikter den nye seksjonseieren å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til disse vedtekter. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

14 Det er eiers ansvar at målerne for varmtvann på kjøkken, bad og varmemålerne på radiatorene er korrekt installert. Alle utgifter i forbindelse med varmemålere og varmtvann fra avregningsselskapet, vil bli fakturert hver enkelte eier.

5-2 Seksjonseiers erstatningsansvar

1 En seksjonseier som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

2 En seksjonseier er erstatningsansvarlig for skade som ved forsett eller uaktsomhet påføres fellesarealer eller påføres sameiets bygninger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5-3 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

1 Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer forsvarlig ved like så langt vedlikeholdsplikten ikke påhviler seksjonseier. Dette omfatter slikt som bygninger, tak, fellesrom, utearealer, felles anlegg og utstyr, trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene.

2 Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, med unntak av vinduer som er lett tilgjengelige fra egen balkong, terrasse og lignende.

3 Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som nødvendig utskifting av radiatorer, vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

4 Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

5 Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

6 Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

7 Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt ovenfor. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

5-4 Sameiets erstatningsansvar

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5-5 Søknadsplikt ved fasadeendringer og andre installasjoner

1 Alle endringer av og midlertidige installasjoner på fasade og annet fellesareal, krever skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret. Dette gjelder også innvendige endringer i egen seksjon som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner eller felles installasjoner. Styret kan fastsette vilkår for slik tillatelse, samt gi pålegg om vedlikehold. Styret kan trekke tilbake en midlertidig tillatelse med rimelig frist.

2 Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og lignende skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående skriftlig godkjenning fra styret.

3 Visse bygningsmessige endringer krever behandling og vedtak på årsmøte, jf. vedtektenes punkt 10-9 (2) og eierseksjonsloven § 49.

4 Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

5-6 Ansvar for egenandel ved bruk av sameiets felles bygningsforsikring

1 Ved skader som faller innenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar eller skyldes seksjonseiers uaktsomhet, skal seksjonseiers egen forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets felles bygningsforsikring eventuelt benyttes.

2 Når slik skade likevel dekkes av sameiets felles bygningsforsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

3 Ovennevnte gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet, og er uavhengig av om skaden er forårsaket av noen i seksjonseiers husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

1 Felleskostnader er alle kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

2 Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jf. eierseksjonsloven § 29.

3 Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av sameiets vedtekter, jf. Eierseksjonsloven § 29.

6-2 Betaling av felleskostnader

1 Sameiets styre skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for sameiets felles forpliktelser.

2 Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

3- Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Slike midler innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

6-3 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

6-4 Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

1- De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31.

2- Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7. Mislighold, pålegg om salg og fravikelse

7-1 Mislighold

1- Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør et mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

2- Unnlatelse av å betale seksjonseiers andel av sameiets felleskostnader etter påkrav ansees som et vesentlig mislighold som gir sameiet rett til å pålegge vedkommende å selge seksjonen.

7-2 Pålegg om salg

1- Dersom en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

2- Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

7-3 Fravikelse

Dersom seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

1- Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og 3 andre styremedlemmer, med 2 varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

2- Styremedlemmene tjenestegjør i to år dersom årsmøtet ikke har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

3- Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

4- Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

1- Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

2- Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

3- Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

4- Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Taushetsplikt

Medlemmer og varamedlemmer av styret og komiteer plikter å hindre at andre får tilgang eller kjennskap til opplysninger om noens personlige forhold som vedkommende har fått kunnskap om i forbindelse med vervet. Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har fratrådt vervet.

8-5 Styrets beslutningsmyndighet

1- Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

2- Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-6 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-7 Styrets representasjonsadgang

1- Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

2- Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbygger dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Forretningsfører, regnskapsførsel og revisjon

9-1 Forretningsfører

Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

9-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor eventuelt velges.

10. Årsmøtet

10-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

1- Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

2- Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10-2 Tidspunkt for årsmøtet

1- Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

2- Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Varsel om møtet og frist for innmelding av saker

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for ordinært årsmøte og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

10-4 Innkalling til årsmøte

1- Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

2- Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

3- Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

4- Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før angitt frist.

10-5 Saker årsmøtet skal behandle

1- Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

2- Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle eventuelt vederlag til styret

3- Årsregnskap, eventuell årsberetning og revisjonsberetning skal senest én uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

4- Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Dersom samtlige seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

10-6 Hvem kan delta i årsmøtet

1- Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

2- Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

3- En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

10-7 Møteledelse og protokoll

1- Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

2- Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

10-8 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

1- I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

2- Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

10-9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

1- Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

2- Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) endring av vedtektene.

10-10 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

1- Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i

fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

2- Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

10-11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

10-12 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av disse vedtekter.

10-13 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

11. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

ORDENSREGLER

FOR

SAMEIET HARALD HÅRFAGRES GATE 12

SIST ENDRET 25.04.2021



ORDENSREGLER FOR SAMEIET HARALD HÅRFAGRES GATE 12

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i selskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i selskapet mellom klokken 23.00-07.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23.00, varsles beboere i god tid i forkant.

Ved aktiviteter som innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer og styret, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07.00-20.00.
- Lørdager klokken 10.00-18.00
- På søn- og helligdager skal støyende aktiviteter ikke forekomme.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Overlating av bruken av boligen reduserer ikke seksjonseiers plikter overfor sameiet. Ved utleie skal styret varsles, og leietakere skal registreres.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Sykler skal plasseres i sykkelbod i kjelleren eller i sykkelstativ ute. Barnevogner skal tas inn i leiligheten.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter, mus og fugler til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset i kjeller slukkes etter bruk.

5. Kjøring og parkering

Styret utarbeider egne regler for parkering i leiekontraktene, som anses som en del av husordensreglene.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer andre, skader eiendommen eller etterlater ekskrementer på selskapets eiendom.

7. Andre bestemmelser

7.1 Vaskekjeller

Vaskekjelleren benyttes i henhold til reservasjonstavlene i vaskekjeller.

Dersom reservert vaskemaskin ikke er satt i gang innen 30 minutter etter reservert tid, står andre beboere fritt til å benytte tidsluken.

7.2 Grilling på balkonger

Grilling på balkong er tillatt, men kun med gass- eller elektrisk grill. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.

7.3 Fasade og balkonger

Ytre monteringer av innretninger som markiser, antenner, ledninger, kabler, flaggstenger og lignende må ikke monteres uten styrets godkjenning.

Montering av paraboler er ikke tillatt.

Blomsterkasser må ikke plasseres på utsiden eller på toppen av gesimsen.

Hver leilighet er selv ansvarlig for å vedlikeholde/male balkongvinduer og balkongdører. Utvendig må samme farge beholdes. Det er brukt en StoLotusan maling med fargekode 14229 (ncs kode O9OON). Øvrige vinduer anses som del av fasaden og er sameiets ansvar å vedlikeholde.

I balkonggulvet ligger en membran for å hindre vanngjennomtrengning. Denne må ikke skades slik at lekkasje oppstår. Oppstår det skade belastes eier for utbedringen.

Sameiet har standardisert mønster/farge på markiser. Markisetypen har mønster/fargekode DIS 792/73. Andre typer eller farger er ikke tillatt.

Snø og løv på balkonger i 7. og spesielt 8. etasje må fjernes umiddelbart. Likeledes må

sluk/avløpsrør rengjøres slik at smeltevann og regn ikke samler seg på balkongen. Hvis dette ikke utføres, blir eier ansvarlig for eventuell skade som følge av dette.

7.4 Brannbalkonger

Sameiets brannbalkonger er rømningsveier og ferdsel skal ikke hindres. Balkongskillene kan brytes ned ved rømming. Beboere skal ikke blokkere tilgangen mellom balkongene, og det må ikke plasseres møbler eller gjenstander inntil balkongskillene.

7.5 Brannsikring og rømningsveier

Hver eier er ansvarlig for a ha montert minst en fungerende røykvarsler og minst ett fungerende pulverapparat i leiligheten. Det er viktig at hver enkelt eier følger opp dette, da det ikke er installert felles brannvarslingsanlegg i sameiet.

7.6 Dører

Ved skifte av døren inn til leilighet skal det være en brannsikker dør (brannorm B3O/35) som skal slå innover i leiligheten. Dørens farge skal være av typen "Bibolo". Sylinderlåsen skal være i krom eller messing og sikkerhetslåsen skal være FG-godkjent. Inngangsdør skal ha dørvrider i krom eller messing. Da yttersiden av den enkelte dør er en del av sameiets indre fasade, bør en mest mulig enhetlig stil tilstrebes. Utskifting av dør skal godkjennes av styret. Det anbefales derfor at styret kontaktes før ny dør anskaffes.

7.7 Rør

Gjennomgående felles rør er sameiets ansvar, øvrige interne rør er eiers ansvar.

Lekkasjer fra radiator, kraner, toaletter og synlige rør i den enkelte leilighet skal meldes fra til styret og utbedres umiddelbart.

Eiere som har planer om å rehabilitere eller utføre arbeider på WC, bad eller kjøkken skal kontakte styret før slikt arbeid igangsettes.

7.8 Sikringsskap

Sikringsskap til den enkelte leilighet er plassert i oppgangen. Sikringsskapet er den enkelte eiers ansvar. Standardnøkkel til sikringsskap kan kjøpes i de fleste jernvarehandlere.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

VIKTIGE TELEFONNUMRE/ ADRESSER

Styret e-post: eiendom@norian.no

BRANN	**110**
POLITI	**112**
AMBULANSE	**113**

Coor Eiendomsdrift AS	Navn på ringetavle	kundeservice.ced@coor.com
Posten	Navneskilt til postkasse	www.posten.no
Schindler AS	Heis	800 31 790
Techem	Fyringsavlesning/målere	kundeservice@techem.no
Telia	Tv/bredbånd	https://www.telia.no/
Lynet	Fibernett	https://www.lynet.no/
Kjells markiser	Markiser	post@kjellsmarkiser.no
Martinsen & Brodahl AS	Rørlegger Vakttelefon	post@martinsenbrodahl.no 974 66 211
Clas Ohlson	Låser, dørvridere m.m.	www.clasohlson.com

Hegdehaugens Jernvarehandel AS Låser, dørvridere m.m. 22 46 06 05

Oslo

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200411657
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

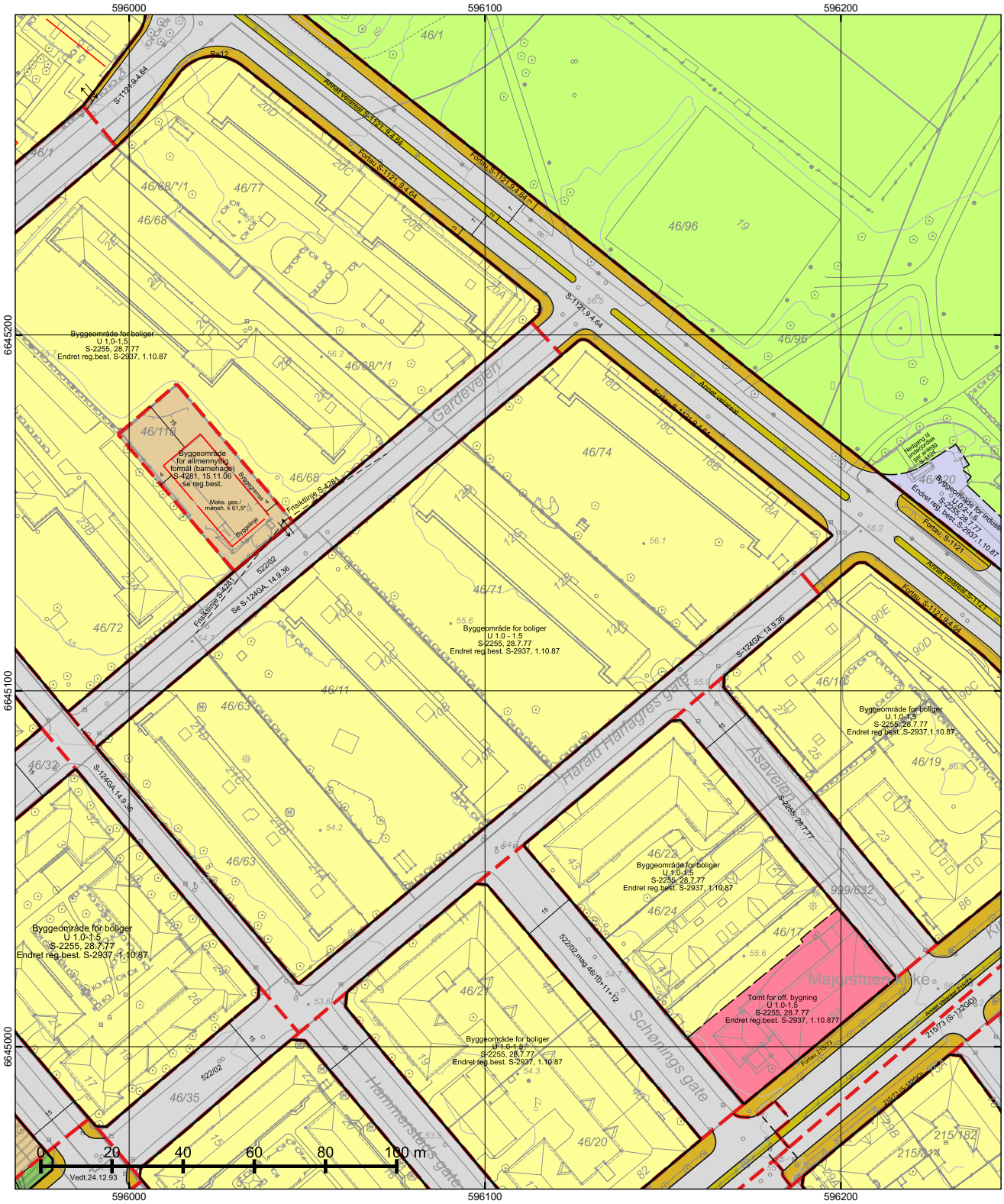
Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.11.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

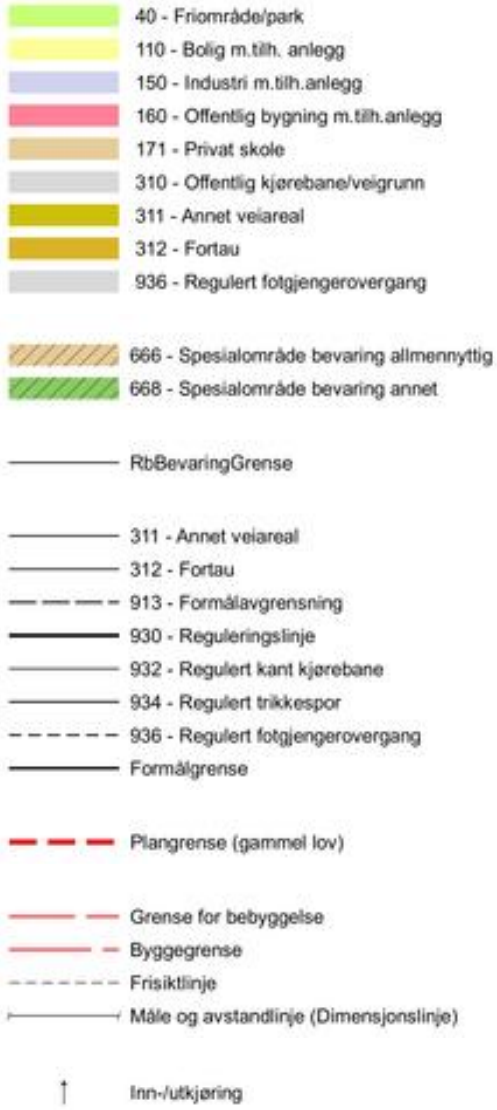
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

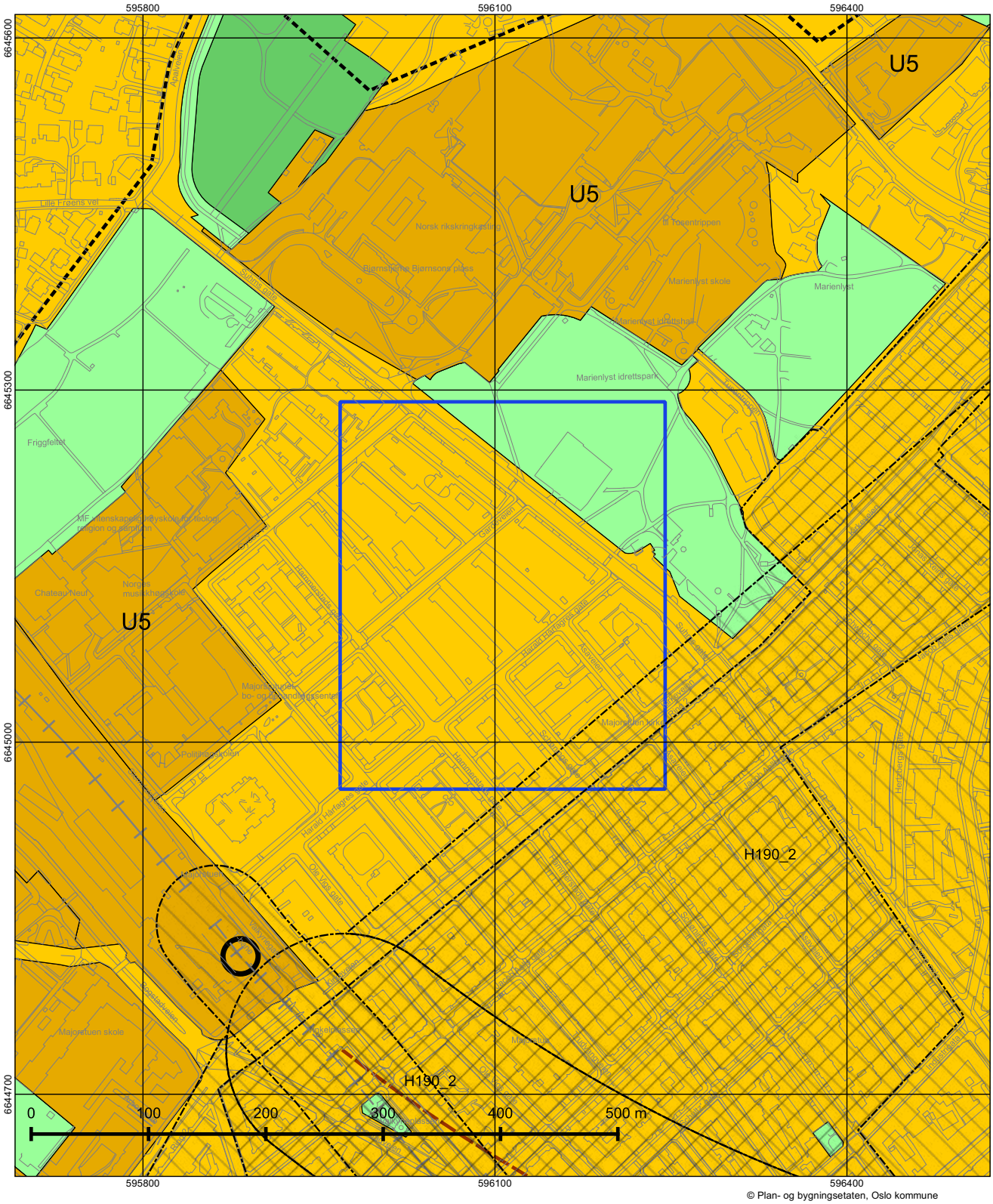
PlottID/Best.nr: 164695/ 86542260
Deres ref.:
Adresse: Harald Hårfagres gate 12
Kommentar:
Gnr/Bnr: 46/71

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 02.11.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 164695/86542260
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo

S-124GA

Regulerings- og bebyggelsesplan for kvartalet Hammerstadgt., Harald Hårfagres gt. ,Suhms gt. og Gydas veis forlengelse

Vedtaksdato: 14.09.1936
Vedtatt av: Arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 193601642
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Gnr.46, bnr.23 m.fl. (Del av kvartalet Suhms gate- Hammerstadgaten - Harald Hårfagres gate- Gydas vei).

Særtrykk av Norsk Lovtidende 1. avd. nr. 35, 1936.

Skrivelse fra Arbeidsdepartementet av 14. september 1936.

I henhold til § 27 i lov om bygningsvesenet av 22.februar 1924 stadfestes den av Aker herredstyre, Akershus fylke, i møte 30. juni 1936 vedtatte regulerings- og bebyggelsesplan for en del av kvartalet Suhms gate- Hammerstadgaten- Harald Hårfagres gate- Gydas vei (gnr.46, bnr.23 m.fl.) i Aker.

I henhold til den ovennevnte lovs § 3 approberes enn videre som gjeldende inntil videre de av herredstyret samtidig vedtatte vedtekter i tilknytning til den ovennevnte regulerings- og bebyggelsesplan på betingelse av at i vedtektenes punkt 2 utgår følgende ord: " mens gesimshøiden fastsettes efter kotekart i m 1:500 svarende til de fastsatte etasjeantall på planen."

Vedtektene lyder så:

§ 1. All bebyggelse må være i mur og kun for vanlig boligbebyggelse. Dessuten kan der mot Harald Hårfagres gate innredes butikker i 1ste etasje.

§ 2. Tallene på planen angir høiden i etasjer. Over den fastsatte gesimshøide kan bygges en etasje når den rykkes tilbake 1/4 part av husbredden på alle sider, og begge tak forsynes med flatt tak (svakt hellende tak). Mansardtak tillates ikke.

§ 3. I stigende gate med høideforskjell i gesimssen avtrappes jevnt med likestore intervaller. Dispensasjon herfra skal kunne gis når der med tilstrekkelig materiell bevises at der kan oppnåes arkitekttoniske fordeler med ujevne intervaller.

§ 4. Hvis tørrestativene ikke henlegges til taket, skal de løses havemessig og sammenkyttes med have og lekeplasser med innhegninger i form av pergolaer etc.

§ 5. Søppelforbrenningsovner skal anbringes i tilstrekkelig antall idet utvendige søppelkasser ikke tillates.

§ 6. Byggetillatelse skal ikke gis førenn der med klare fagmessige tegninger er gitt anvisning på at disse forskjellige spørsmål er løst i hele tomtens utstrekning, så vel fasader som planer, farvespørsmål, tørrestativer, lekeplasser, havebehandling, innhegning etc.

§ 7. Husfarven må godkjennes av bygningsvesenet.

§ 8. Veiene og gatene skal opparbeides efter planen.

§ 9. Undtagelser fra disse vedtekter kan, hvor særlige grunner taler herfor, tillates av reguleringsrådet innenfor den i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Aker optrukne ramme.

Forøvrig gjelder bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Aker.

Oslo

52202

Ny plan for regulering af strøget mellom Blindernveien,Kirkeveien Holmenkolbanen og den prosjekterte ringbane.

52202 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 13.09.1902
Vedtatt av: Reguleringskommisjon
Vedtaksdokumenter: 190200307
Lovverk: Før BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KK Arkitektkontor Katarzyna
Solstuveien 12
1389 HEGGEDAL

Dato: 23.08.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201305515-11 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Tove Mette Pettersen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HARALD HÅRFAGRES GATE 12C	Eiendom:	46/71
Tiltakshaver:	Det Dominikanske hjem	Adresse:	Gjørstads gate 9, 0367 OSLO
Søker:	KK Arkitektkontor Katarzyna	Adresse:	Solstuveien 12, 1389 HEGGEDAL
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - HARALD HÅRFAGRES GATE 12 C

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 20.08.2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201305515			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan	01	15.03.2013	1/6

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.08.2013 av:

Tove Mette Pettersen - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder

Kopi til:
Det Dominikanske hjem, Gjørstads gate 9, 0367 OSLO, katarina.pajchel@katolsk.no

Vedlegg: Orientering om klageadgang

AKER KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Attest nr. 650. 1938.

Ferdigattest.

Herved bevidnes at det av herr arkitekt Sverre Poulsen

under 19/1.1938 anmeldte byggearbeide

-- v å n i n g s h u s --

på gårds nr. 46, bruks nr. 70,

tomt nr. 12 vei Harald Hårfagresgt.

tilhørende A/S H a r a l d H å r f a g r e s g t. 12

er oppført under lovmessig tilsyn. Jfr. §§ 136 - 142 - 145 og 153 i bygn.lov av 22. febr. 1924.

Ved den avsluttende synsforretning den 24/2.43 er der ikke funnet noget lovstridig ved selve bygningen.

Attest innkom fra:

Veivesenet, den 13/11.1941.

Vann- og Kloakkvesenet, den 13/1. 1942.

Feiermesteren, den 13/7. 1939.

Aker bygningskontroll, 2den mars 1943.

Bygningssjef.

Bygningsinspektør.

A. W.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Euro-heis AS
Gladengveien 3 B
0661 OSLO

Dato: 28.02.2014

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201400555-5 Saksbeh: Jetmir Sabani | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	HARALD HÅRFAGRES GATE 12 A-B-C-D	Eiendom:	46/71
Tiltakshaver:	Harald Hårfagres gate 12 B/S v/ Stormfelt & Co AS	Adresse:	Postboks 7164 St. Olavs plass, 0130 OSLO
Søker:	Euro-heis AS	Adresse:	Gladengveien 3 B, 0661 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - HARALD HÅRFAGRES GATE 12 A-B-C-D

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 27.02.2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 28.02.2014 av:

Jetmir Sabani - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Kopi til:
Harald Hårfagres gate 12 B/S v/ Stormfelt & Co AS, Postboks 7164 St. Olavs plass, 0130 OSLO, martin.aannestad@gmail.com

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten

Oslo

sted helhet arkitektur - shark. as
Postboks 143
1411 KOLBOTN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 25.09.2024
	202316082 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Zeeshan Aziz	

Adresse: HARALD HÅRFAGRES GATE 12 A - D
Eiendom: 46/71/0/0
Tiltakshaver: SAMEIET HARALD HÅRFAGRES GATE 12
Søker: sted helhet arkitektur - shark. as
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest – Harald Hårfagres gate 12 A - D

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av vinduer mottatt 23.09.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202316082			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Gavlfasader			1/9
Fasade syd			1/10
Fasade nord			1/11

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
SAMEIET HARALD HÅRFAGRES GATE 12, c/o Norian Regnskap AS, 0104 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Mercur AS VVS Entreprenør
Ole Deviks vei 46
0668 OSLO

Dato: 22.09.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200810364-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: John Philip Santillan | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HARALD HÅRFAGRES GATE 12 A-D	Eiendom:	46/71
Tiltakshaver:	Sameiet Harald Hårfagres gate 12	Adresse:	Harald Hårfagres gate 12, 0363 OSLO
Søker:	Mercur AS VVS Entreprenør	Adresse:	Ole Deviks vei 46, 0668 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - HARALD HÅRFAGRES GATE 12 A-D

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for Avfall, vei, vann og refusjon

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.09.2011 av:

John Philip Santillan - Saksbehandler
Rune Grumstad - for enhetsleder Pål Granberg

Kopi til
Sameiet Harald Hårfagres gate 12, Harald Hårfagres gate 12, 0363 OSLO, Rmelhus@netnordic.no

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[3] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

[illegible] forandr.arb. i 7.etg. + ny dør i vegg

[illegible] Härfagres gate 12 B	**Gnr.46/bnr.71**	**82/2446**

Byggherre

[illegible]
[illegible] Härfagres gate 12 B
OSLO 3

Ansvarshavende

LOV/LO

Dato
18. juli 1984

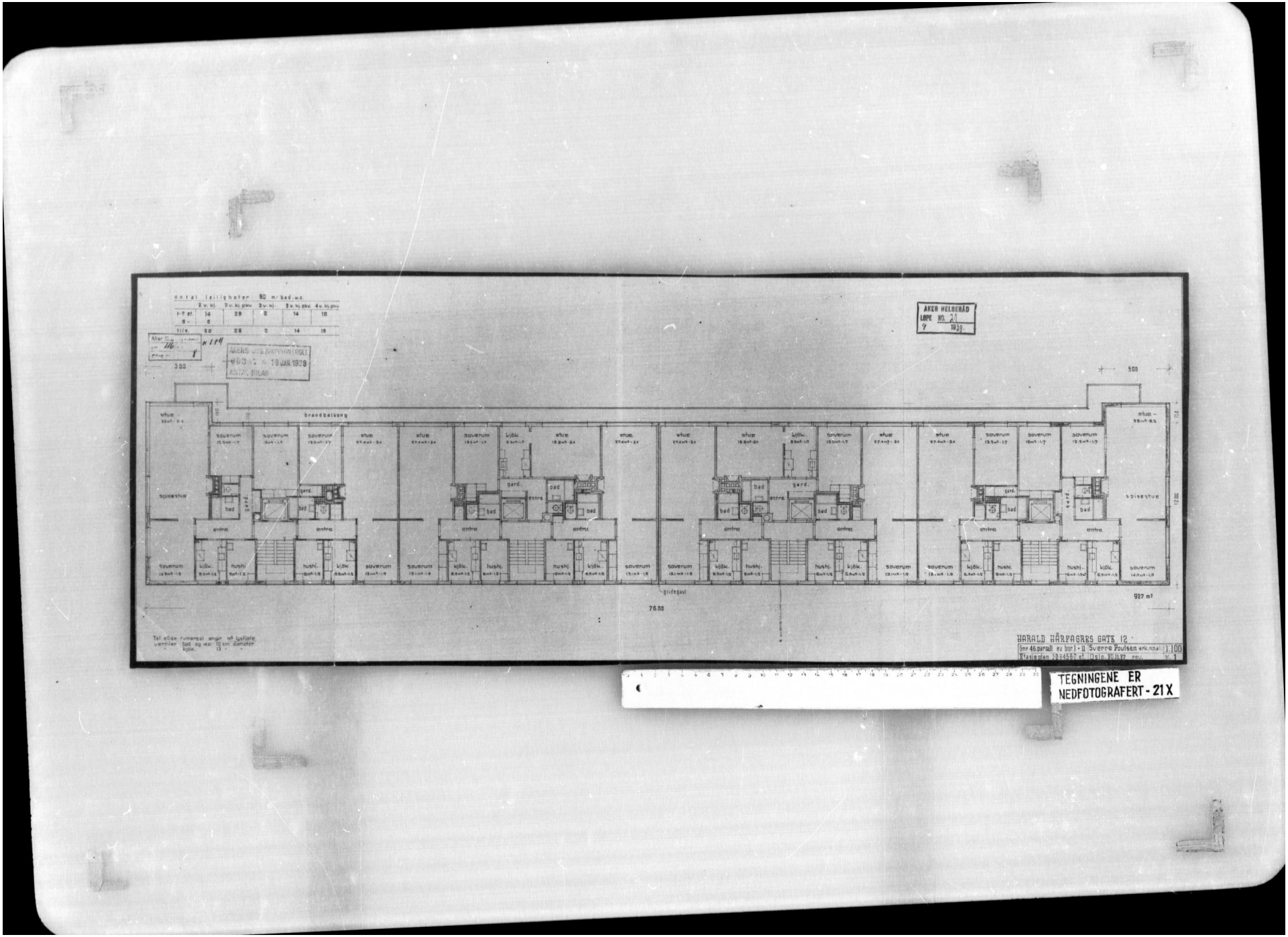
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

xxxxxxxx
Olav Vevle
overingeniør

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SKI. C-16. ANDVORD


antal leiligheter: 80 m/bad.wc
2v. kj. 2v. kj. pkv. 2v. kj. 3v. kj. pkv. 4v. kj. pkv.
1-7 et. 14 28 2 14 18
8 - 6 6
tils. 20 28 2 14 18
AKER HELSERÅD
LØPE NO. 21
7 1938
ARENS OPPMÅLINGSKONTOR
MOTTATT 19 JAN 1938
ANTAL BILAG
brandbalkong
stue
soverum
kjøk.
hush.
bad
gard.
entre
spisestue
glidesavl
76.00
927 m²
Tal ellers numerisk angir m² lysflate
ventilen bad og wc: 15 cm diameter
kjøk. 13 "
HARALD HÅRFAGRES GATE 12
Gnr 46, parsell av bnr 1 - 11 Sverre Poulsen arkitekt
Klasseplan 1234567 cl Oslo 30.11.37
1:100
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AF GRUPPEN NORGE AS
Postboks 6272 Etterstad
0603 OSLO

Dato: 24.03.2020

Deres ref.:	Vår ref.: 201903381-12 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Leif Volmar Lindberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HARALD HÅRFAGRES GATE 12	Eiendom:	46/71/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET HARALD HÅRFAGRES GATE 12	Adresse:	c/o Norian Regnskap AS, Postboks 1095 Sentrum, 0104 OSLO
Søker:	AF GRUPPEN NORGE AS	Adresse:	Postboks 6272 Etterstad, 0603 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Harald Hårfagres gate 12

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av våtrom, mottatt 28.2.2020.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Leif Volmar Lindberg - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET HARALD HÅRFAGRES GATE 12, c/o Norian Regnskap AS, Postboks 1095 Sentrum, 0104 OSLO

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 46, Bruksnr 71, Seksjonsnr 47	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	5	Frogner
Adresse:				
Veiadresse: (fra bruksenhet)	Harald Hårfagres gate 12 C, gatenr 12677	**Grunnkrets:**	911	Majorstuen rode 11
	0363 Oslo	**Valgkrets:**	501	Norges musikkhøgskole
		Kirkesogn:	1050103	Bakkehaugen, Majorstuen og Vestre Aker
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Seksjon 47, Andel 7/729	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	08.07.1974	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	7/729
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	4 834,0 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Ingen forretninger registrert på matrikkelenheten.

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Harald Hårfagres gate 12 C	H0502	Bolig	53,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	

Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	7 702,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	02.03.1943
Oppvarming:		BRA totalt:	7 702,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	80
Bygningsnr:	80127707			Antall etasjer:	9

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H05	10		874,0		874,0				

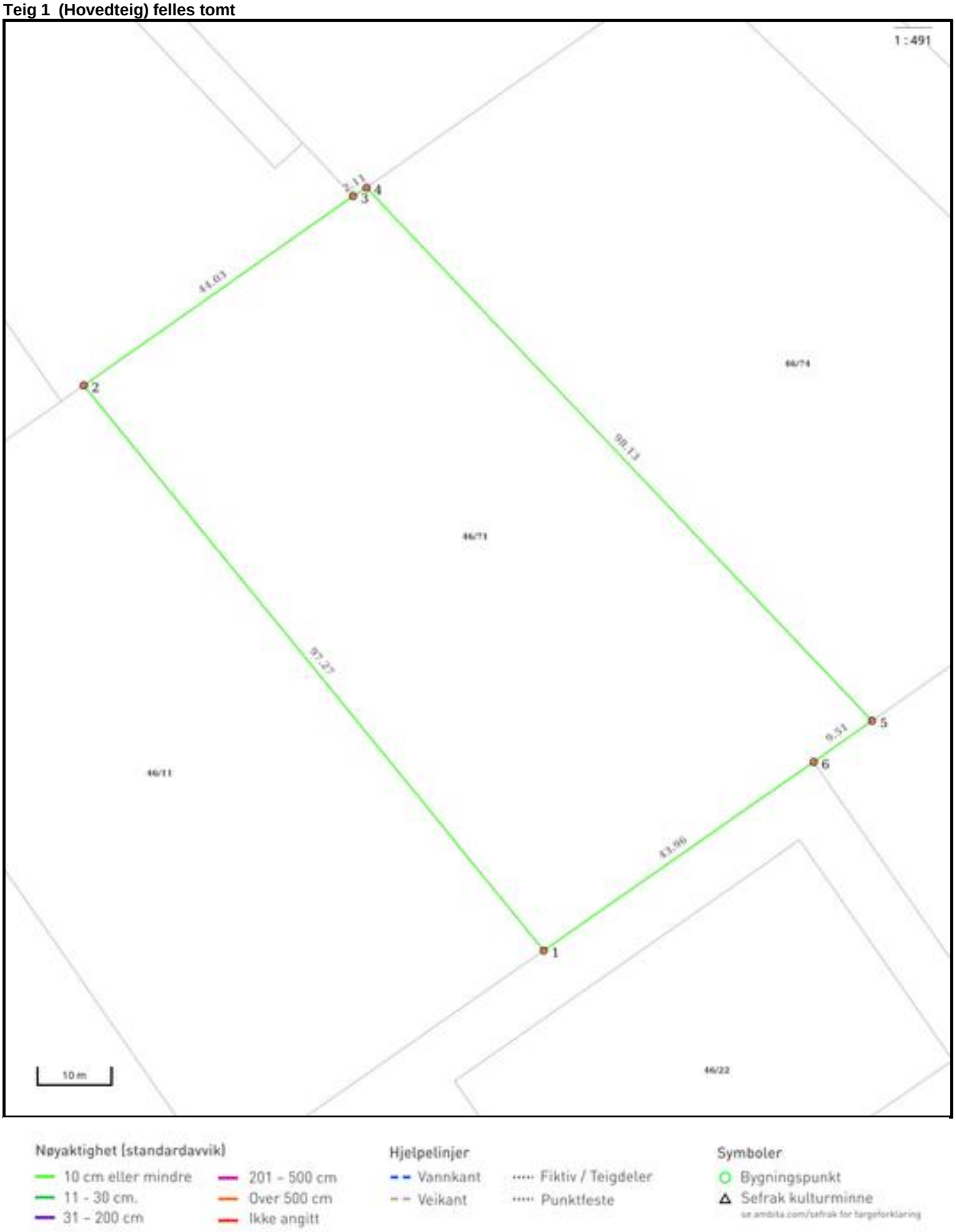
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 4 834,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 645 075,47	596 120,94	97,27m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 645 144,96	596 052,87	44,03m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 645 173,41	596 086,48	2,11m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 645 174,72	596 088,13	98,13m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 645 109,93	596 161,83	9,51m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
6	6 645 103,80	596 154,56	43,96m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

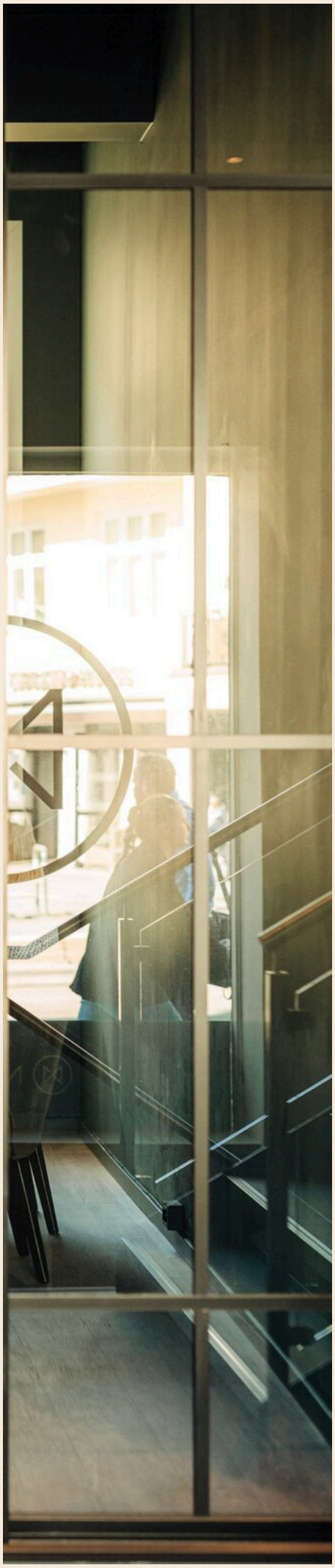
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

Bjørvika er et av Oslos mest spennende boligområder, og vi har fulgt utviklingen i gamle Oslo helt fra start. Vi forstår hva som driver dette markedet, hva kjøperne verdsetter og hva som gir en god handel. Hos oss møter du en megler som tar oppdraget personlig og er med deg fra første samtale til nøklene er overlevert. Vi tar oss av det praktiske og formelle rundt handelen underveis, slik at du kan konsentrere deg om det som er viktig for deg.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Trelastgata 3, 0191 OSLO
bjorvika@nordvikbolig.no
22 04 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Budskjema

Oppdragsnummer: 34-0127/26

Bud mottatt: _____ kl. _____

Adresse: Harald Hårfagres gate 12C, 0363 OSLO

Matrikkel: Gnr 46, bnr 71, snr 47 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Bud

Undertegnede gir herved bud på kjøp av ovennevnte eiendom:

Bud kr: _____ **Beløp med bokstaver:** _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til og med: Dato: _____ kl. _____ **Ønsket overtakelse:** _____

I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første dag etter siste visning ikke bli formidlet til selger. Undertegnede er klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Handelen er bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 13.11.2026

Budet gis med følgende forbehold:

☐ **Uten forbehold** ☐ **Med forbehold:** _____

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Låneinstitusjon: _____ Egenkapital kr: _____

Kontaktperson / telefon: _____ **Lån kr:** _____

Til sammen kr: _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av egen bolig ☐ Bankinnskudd ☐ Annet: _____

Budgivere

Ved flere budgivere må alle budgivere signere budet. Ved signering av budskjemaet gir budgiverne hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud samt å akseptere betingelser i forbindelse med en handel. Undertegnede er klar over at budet er bindende for meg/oss.

Budgiver 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Budgiver 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Meglerforetak: Nordvik Bjørvika **Saksbehandler:** Marita Husum Nilsen **Telefon:** 980 18 030 **E-post:** m.nilsen@nordvikbolig.no

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:

Denne boligen er presentert av:

Marita Husum Nilsen

Kontorsjef / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bjørvika
m.nilsen@nordvikbolig.no
980 18 030