HARALD HÅRFAGRES GATE 12

PRIVATMEGLEREN

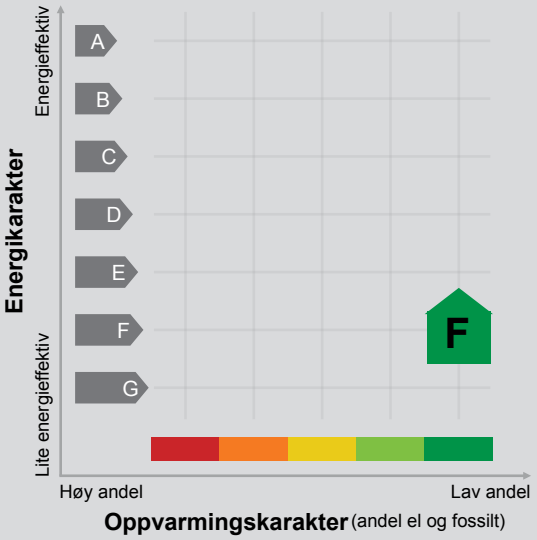
Vedlegg

Energiattest
Tilstandsrapport
Meglers verdivurdering
Egenerklæring
Vedlegg
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Harald Hårfagres gate 12B
Postnummer	0363
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	46
Bruksnummer	71
Seksjonsnummer	15
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80127707
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	45978deb-00a2-4020-8929-0dcfa3dce18f
Dato	08.06.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå el.apparater helt av
- Følg med på energibruken i boligen
- Montering av termostatstyring på gulvvarme
- Tetting av luftlekkasjer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1939
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	83
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Harald Hårfagres gate 12B
Postnummer: 0363
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0203
Dato: 08.06.2023 7:35:27
Energimerkenummer: 45978deb-00a2-4020-8929-0dcfa3dce18f

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 46
Bruksnummer: 71
Seksjonsnummer: 15
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80127707

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 2: 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 3: 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.

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 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: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: 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 på varmeanlegg

Tiltak 11: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 12: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 13: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Harald Hårfagres gate 12 B, 0363 OSLO
OSLO kommune
gnr. 46, bnr. 71
Andelsnummer 6

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 04.11.2024 **Rapportdato:** 07.11.2024 **Oppdragsnr.:** 15383-2062 **Referansenummer:** NJ1510

Autorisert foretak: Takst G 15 Tømrermester Thorvald C. Wahl **Sertifisert Takstingeniør:** Thorvald C. Wahl **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takst G 15 tømrermester Thorvald C. Wahl

Rapportansvarlig



Thorvald C. Wahl
Uavhengig Takstingeniør
wahl@g15.no
90177776

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1939

Gå til side

UTVENDIG

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Støpt betongsåle- betong grunnmur.
Betong etasjeskiller.
Bærende konstruksjoner i betong, utvendig pusset og malte fasader.
Flat takkonstruksjon, trolig papp tekket, ikke besiktiget av takstmann.

Da dette er et boligselskap med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m.
Boligselskapet er ansvarlig for felles og utvendig vedlikehold.

Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2023.
Ventiler i vinduer.
Lyd og brann klassifisert entredør.
Balkong ut fra stue- 5 kvm.
Rekkverkshøyde- 0,96 meter.

Gå til side

INNVENDIG

Gulvflater: eik heltre parkettgulv fra byggeår. Noe svikt i lameller registrert.
Veggflater: malte flater pog malt glassfiberstrie.
Innvendige tak: malte flater.
Takhøyde i stue- 2,62 meter.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Avvik stue registrert.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Bygningen har mursteinspipe.
Peis i stue.
Innvendig har leiligheten malte glatte dører.
Leiligheten har radiator oppvarming via felles varmekilde.
Varmekabler på bad og toalettrom.

Gå til side

VÅTROM

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon foreligger i sameiet.
Baderom fra 2019.
Det er flislagte veggflater på bad og malt innvendig tak.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 25 mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Baderom med servant med skuffer under, speilskap over, dusj i hjørne med innad slående dører og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner- murvegger.

Gå til side

KJØKKEN

Malt original kjøkkeninnredning.
Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Gå til side

SPESIALROM

Toalettrom med vegghengt wc.
Det er flislagt gulv med varmekabler.
Flislagte veggflater og malt tak.
Naturlig ventilasjon.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) på bad og toalettrom.
Det er besiktiget i rørskap på toalettrom.
Stoppekraner i rørskap.
Vannmåler i rørskap.
Leiligheten har avløpsrør/soil av plast- skiftet i 2019 i følge eier. Avløp er ført i lukkede konstruksjoner og ikke besiktiget.
Leiligheten har naturlig ventilasjon- ventiler i vegg og vinduer.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Fordelingstavle med automatiske vippebrytere.
Ny hovedkabel fra trafo og inn i bygget.
Det er brannslokkingsutstyr og røykvarslere i leiligheten.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

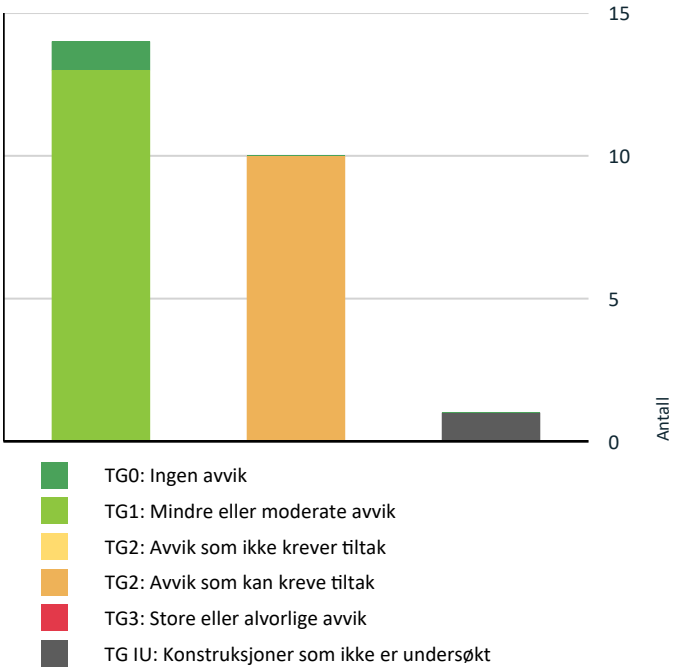
Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar
1939	Byggeår i følge Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2023.
Ventiler i vinduer.

TG 1 Dører

Lyd og brann klassifisert entredør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ut fra stue- 5 kvm.
Rekkverkshøyde- 0,96 meter.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater: eik heltre parkettgulv fra byggeår. Noe svikt i lameller registrert.
Veggflater: malte flater pog malt glassfiberstrie.
Innvendige tak: malte flater.
Takhøyde i stue- 2,62 meter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe knirk samt svikt i lameller registrert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe overflate oppgradering må påregnes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Avvik stue registrert.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Bygningen har mursteinspipe.
Peis i stue.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte glatte dører.

TG 1 Oppvarming

Leiligheten har radiator oppvarming via felles varmekilde.
Varmekabler på bad og toalettrom.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon foreligger i sameiet.
Baderom fra 2019.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Det er flislagte veggflater på bad og malt innvendig tak.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 25 mm.

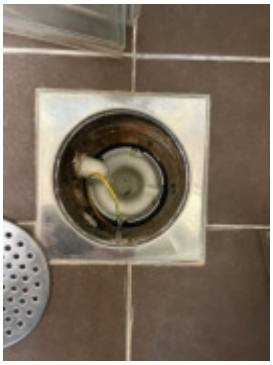


Fall til sluk målt med laser.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



PVC sluk.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderom med servant med skuffer under, speilskap over, dusj i hjørne med innad slående dører og opplegg for vaskemaskin.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

2 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner- murvegger.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Malt original kjøkkeninnredning.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Lekkasjedeteksjon/waterguard vil stoppe en eventuell vannlekkasje og dermed hindre følgeskader i konstruksjonen.
Av sikkerhetsgrunner må komfyrvakt monteres.

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Kun ventiler i vindu.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kjøkkenvifte må monteres, kullfiltervifte er normalt for denne type bolig. Ingen alvorlig konsekvens ved naturlig ventilering. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

SPESIALROM

Tilstandsrapport

2 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med vegghengt wc.
Det er flislagt gulv med varmekabler.
Flislagte veggflater og malt tak.
Naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) på bad og toalettrom.
Det er besiktiget i rørskap på toalettrom.
Stoppekraner i rørskap.
Vannmåler i rørskap.

TG 2 Vannledninger - 2

Innvendige vannledninger er av kobber på kjøkken.
Vannmåler og stoppekraner under benk.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

I forbindelse med oppgradering av kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Avløpsrør

Leiligheten har avløpsrør/soil av plast- skiftet i 2019 i følge eier. Avløp er ført i lukkede konstruksjoner og ikke besiktiget.

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon- ventiler i vegg og vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i leiligheten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen alvorlig konsekvens ved naturlig ventilering.
Naturlig ventilasjon er normalt for denne type bolig.
Forskriften/NS 3600 angir TG 2 for naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Fordelingstavle med automatiske vippebrytere.
Ny hovedkabel fra trafo og inn i bygget.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1936
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales alltid kontroll av det elektriske anlegget når eltilsynsrapport ikke foreligger fra de siste fem år.

    I følge DIBK (direktoratet for byggkvalitet) er det ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.

    Tilstandsgrad er ikke satt da takstmann kun foretar en visuell kontroll av det synlige anlegget. Det ble ikke observert eller opplyst om feil/skader på det elektriske anlegget i leiligheten på befaringsdagen.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er brannslokkingsutstyr og røykvarslere i leiligheten.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

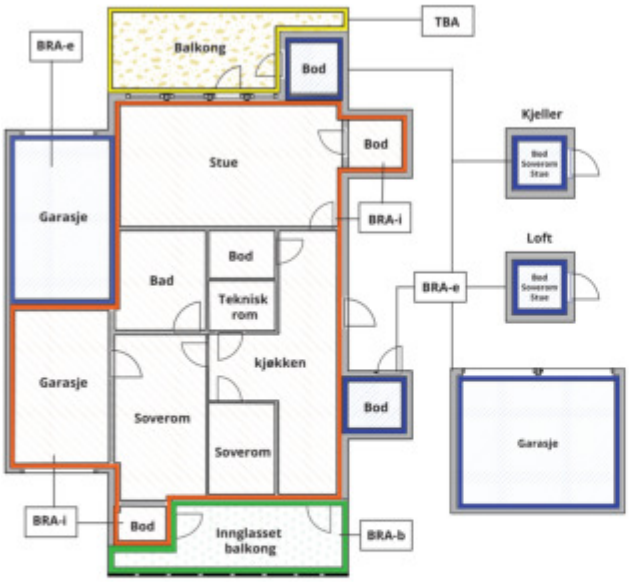
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 etasje	67			67	5
Kjeller		3		3	
SUM	**67**	**3**			**5**
SUM BRA	**70**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2 etasje	Entré/gang , Bad , Toalettrom , Soverom , Kott , Kjøkken , Stue		
Kjeller		1 kjellerbod	

Kommentar

- BRA-e omfatter kjellerbod på ca. 3 m².

- TBA/åpent areal omfatter balkong på ca. 5 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Bad/toalettrom/soil er renovert i 2019 i regi av sameiet, og det er skiftet ut vinduer i 2024 i regi av sameiet.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	67	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.11.2024	Thorvald C. Wahl	Takstingeniør
	Utlevert nøkler	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	46	71		0	4834 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Harald Hårfagres gate 12 B

Hjemmelshaver
Harald Hårfagres gate 12 AS

Andelsobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
6/Harald Hårfagres gate 12 BRL	6		Harald Hårfagres gate 12 AS

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
6

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hyggelig beliggende leilighet i veletablert boligområde på Majorstuen.
Leiligheten har en bra beliggenhet med gode solforhold.
Kort avstand til offentlig kommunikasjon.
Det finnes forretninger, post, skole og barnehage i området.

Tomten er pent opparbeidet.

Boliggård fra 1939 -normalt vedlikeholdt med normal bruksslitasje, bygningens alder tatt i betraktning.
Generelt normalt vedlikehold må påregnes.
Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.

Hyggelig leilighet med praktisk innvendig romløsning.
Leiligheten ligger i 2 etasje og har lys fra 2 sider.

Ved omsetning av boliger har både kjøper og selger selvstendig undersøkelses- og opplysningsplikt, jfr.
Avhendingsloven av 1993. Tilstandsrapport fritar ikke partene for disse pliktene. En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig.
I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som P-rom eller som S-rom. Uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P-Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men det er ikke foretatt fullstendig kontroll av hele bygget. Tilstandsgrader er derfor kun vurdert i selve leiligheten. Forøvrig henvises til rapportens enkelte punkter. (Tilstandsgrader på konstruksjoner til boligselskapets felles bygningsmasse er ikke satt.) Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normal slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid. Se årsberetning vedrørende fremtidige vedlikeholdsplaner for selskapet.
Borettslag er under etablering.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig- privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig- privat stikkledning.

Regulering

Ja, regulert området- det henvises til de gjeldene reguleringsbestemmelser og reguleringsplaner for området.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke forevist takstmann.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger gitt av eier	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger hentet fra Eiendomsverdi.Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, i følge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

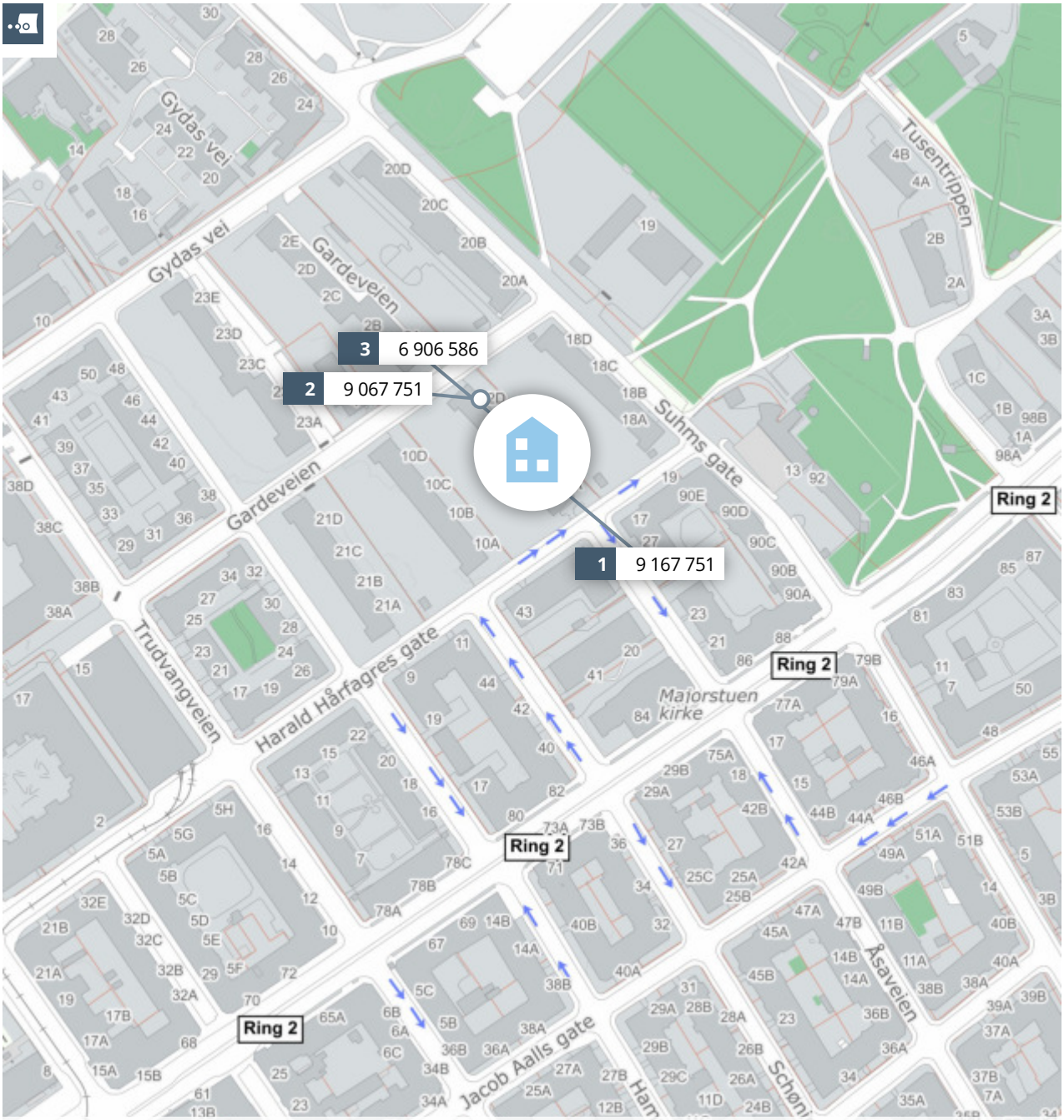
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/NJ1510

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

HARALD HÅRFAGRES GATE 12 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 22.01.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kennet Hessvik.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Harald Hårfagres gate 12 B, 0363 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1939

GNR 46 BNR 71 FNR 0 SNR 15 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS MAJORSTUEN RODE 11

Verdivurdert til

6 840 000

256 586	7 096 586	105 970
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	67 m²	3 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1939

Fellesutgifter	6 393
Formue	93 533
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Heis Peis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Harald Hårfagres gate 12 A 85 m² 1939 7. etg 3 sov	29.10.2024	8 550 000	**8 850 000**	317 751	9 167 751	**107 856**
2 Harald Hårfagres gate 12 D 85 m² 1939 7. etg 3 sov	11.11.2024	8 500 000	**8 750 000**	317 751	9 067 751	**106 679**
3 Harald Hårfagres gate 12 C 67 m² 1939 3. etg 2 sov	24.12.2024	6 900 000	**6 650 000**	256 586	6 906 586	**103 083**

Beliggenhet
Harald Hårfagres gate 12 på Majorstuen ligger midt i hjertet av et av Oslos mest populære og levende områder.

Her får du en perfekt kombinasjon av urbant byliv og rolige grøntområder, med nærhet til både Frognerparken og Stensparken, to av byens mest populære parker. Frognerparken er kjent for sin ikoniske Vigelandsinstallasjon og store, grønne områder som gir gode muligheter for spaserturer, piknik og aktiviteter hele året.

Bare noen få minutter unna ligger Bogstadveien, en av Norges mest kjente handlegater. Denne gaten tilbyr et bredt spekter av butikker, fra eksklusive merkevarebutikker til unike småbutikker, og er et mekka for shoppingentusiaster. I tillegg finner du mange hyggelige kaféer, bakerier og restauranter her, som dekker enhver smak, enten du ønsker en rask lunsj, en kopp kaffe eller en middag på kvelden.

Majorstuen har også et stort utvalg av restauranter med både internasjonalt og nordisk kjøkken, mange av dem med koselige uteserveringer som skaper en hyggelig atmosfære.

Kollektivtilbudet fra Majorstuen er meget godt, med både t-bane, trikk og buss lett tilgjengelig.

Majorstuen T-banestasjon er et viktig knutepunkt som gir enkel tilgang til hele Oslo og omegn, og med t-banen kan du være i sentrum på få minutter. Flere busslinjer og trikkelinjer passerer også gjennom området, noe som gjør det enkelt å komme seg rundt i byen.

Når det gjelder skole- og barnehagetilbud, ligger Vibes gate nær flere gode skoler, som Majorstuen skole og Uranienborg skole, i tillegg til et bredt utvalg av barnehager. Dette gjør området attraktivt for barnefamilier som ønsker en sentral beliggenhet uten å gi avkall på nærhet til skoler og barnevennlige fasiliteter.

Universitetet i Oslo (UiO) på Blindern ligger kun en kort t-banetur unna. Også OsloMet - storbyuniversitetet ligger innen rekkevidde, med studietilbud innen blant annet teknologi, sykepleie, samfunnsfag og pedagogikk. Med Majorstuen som knutepunkt for

kollektivtransport, kan studenter enkelt pendle til disse institusjonene, noe som gjør Vibes gate til et populært område for både norske og internasjonale studenter som ønsker en urban livsstil med kort vei til campus og alt byen har å by på.

2 etasje Entré/gang , Bad , Toalettrom , Soverom , Kott , Kjøkken , Stue

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i MAJORSTUEN RODE 11 grunnkrets nå

8
leiligheter til salgs

9.2M
8.9M
8 656 000 Prisantydning i snitt
8.3M
8.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
79
dager

Leiligheter solgt i MAJORSTUEN RODE 11 grunnkrets siste 3 mnd

16
leiligheter solgt

8.1M
8.0M
7 943 000 Salgspris i snitt
7 861 000 Prisantydning i snitt
7.8M
7.7M
7.6M

Solgt i snitt i løpet av
44
dager
for 1.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

118 480 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd

105 970 Harald Hårfagres gate 12 B Totalpris 7 100 000
104 241 MAJORSTUEN RODE 11 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6240356

Selger 1 navn
Thomas Løvsland

Gateadresse
Harald Hårfagres gate 12

Poststed	Postnr
Oslo	0363

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 80021354

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6240356

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar | Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar | Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar | Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar | Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6240356

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6240356

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☑ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 6240356

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Løvsland	9f8d869543ed8902e9c20b3ddf232c0fa91b9006	20.11.2024 13:50:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 6240356

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

VEDLEGG

ORDENSREGLER
FOR
SAMEIET HARALD HÅRFAGRES GATE 12

SIST ENDRET 25.04.2021

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

- <u>Vaskekjeller</u>
  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.

  <u>Grilling på balkonger</u>
- 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.

- 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.

- 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.

- 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.

- 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.

- 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 **va**skal kontakte styret før slikt arbeid igangsettes.

- 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.

VEDTEKTER FOR HARALD HÅRFAGRES GATE 12 BRL

(Sist oppdatert 15.5.2024)

Etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er HARALD HÅRFAGRES GATE 12 BRL. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 23 andeler, pålydende kr 5000. Total andelskapital er således 115.000. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie 2 andeler. Fysiske personer og selskaper eller andre sammenslutninger kan være andelseiere[1].

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte[2]

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.[3]

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

2.3 Forkjøpsrett[4]

Det er ikke forkjøpsrett i Borettslaget.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.[1]

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt[2]

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr,

apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier.

Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og Borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser[10] for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge adelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om slag skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig Borettslagsloven § 5-22.

6.26.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og Borettslagsloven

§ 5-23.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i Borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær

generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling

skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til

sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de

ønsker behandlet.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et

ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter Borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om Borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av Borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

7.8 Styremedlemmer

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre og maks 5 medlemmer.[11] Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- salg eller kjøp av fast eiendom
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

7.10 Forretningsfører

Laget skal ikke ha en forretningsfører.

7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

7.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

8 Diverse

8.1 Revisjon

Laget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

8.2 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

1 Det kan vedtektsfestes med to tredjedels flertall at også juridiske personer kan være andelseiere. Unntak i brl. § 4-2 går foran vedtekter.

2 Denne bestemmelsen forutsetter at alle andelseiere den angår gir sin tilslutning.

3 Er det reist søksmål om nektelsen av godkjennelse eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillese kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

4 Regler om forkjøpsrett gjelder ikke for Borettslaget med mindre de er vedtatt av generalforsamlingen med to tredjedels flertall. Er det ikke fattet noe slik vedtak, gjelder ingen forkjøpsrett. Reglene i vedtektene suppleres av bestemmelser i Borettslagsloven.

5 Laget står fritt til å vedtektsfeste andre måter for bekjentgjøring, som for eksempel annonse i avis eller oppslag i oppgangene. Vi foreslår skriftlig varsling. Uansett hva man velger, vil vedtektsfesting kreve to tredjedeler av stemmene på generalforsamling.

6 Se særregler i Borettslagsloven § 4-16 annet ledd når forkjøpsretten utløses ved tvangssalg og arv.

7 Det kan vedtektsfestes et forbud mot husdyrhold. Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

8 Vedlikeholdsplikten kan i vedtektene fastsettes på en annen måte. Fattes det et vedtak om dette som pålegger alle andelseierne et likt ansvar, er det tilstrekkelig med to tredjedels flertall av stemmene på generalforsamlingen. Får noen et større ansvar enn andre, må vedkommende selv inngå avtale med laget om den utvidete vedlikeholdsplikten.

9 Også lagets vedlikeholdsplikt kan endres i vedtektene eller ved avtale etter samme regler som beskrevet i note 8.

10 Ikke foran heftelser som har fått rettsvern før den dato Borettslagsloven trådte i kraft.

11 Dette er minimumskrav. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer, og varamedlemmer.

For URBAN BOLIG HOLDING AS, THOMAS LØVSLAND

Oslo, 15.5.2024

Vedlegg:

- Vedtekter
- Husordensregler
- Åpningsbalanse
- Bygge- og finansieringsplan



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.

Sameiet Harald Hårfagres Gate 12
2023

Document ID: ab571c46-10ad-43cf-b98e-7e2703b8fbff

Årsregnskap for Sameiet Harald Hårfagres Gate 12

Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter		4 474 800	4 129 193	4 533 910	4 542 113
Andre inntekter		233 516	0	952	11 249 465
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**4 708 316**	**4 129 193**	**4 534 862**	**15 791 578**
Lønn og personalkostnader	2	296 163	262 032	289 989	352 657
Vaktmestertjeneste		89 460	85 778	92 500	93 933
Kabel-TV/Bredbånd		246 623	250 464	239 040	240 000
Kommunale avgifter		807 983	683 007	816 100	950 400
Strøm og nettleie		146 928	132 190	150 000	148 400
Andre driftskostnader	3	88 499	83 321	69 800	92 924
Reparasjon og vedlikehold	3	277 438	1 113 223	454 000	12 610 000
Eksterne tjenester	3	338 716	149 728	137 954	246 500
Serviceavtaler	3	79 025	73 605	76 600	82 700
Forsikringer		392 251	388 948	435 700	417 019
Andre kostnader	3	46 924	52 261	47 900	51 252
SUM DRIFTSKOSTNADER		**2 810 010**	**3 274 556**	**2 809 582**	**15 285 785**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**1 898 306**	**854 638**	**1 725 280**	**505 793**
Innbetaling av IN-lån		1 943 463	1 267 037	0	0
DRIFTSRESULTAT:		**3 841 769**	**2 121 675**	**1 725 280**	**505 793**
Finansinntekter		43 038	42 043	0	40 000
Finanskostnader		965 329	713 583	762 000	1 011 054
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-922 291**	**-671 540**	**-762 000**	**-971 054**
ÅRSRESULTAT		**2 919 478**	**1 450 135**	**963 280**	**-465 261**
Resultat		**2 919 478**	**1 450 135**	**963 280**	**-465 261**
Overført annen egenkapital		**2 919 478**	**1 450 135**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**2 919 478**	**1 450 135**	**0**	**0**

Document ID: ab571c46-10ad-43cf-b98e-7e2703b8fbff

Balanse

Sameiet Harald Hårfagres Gate 12

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Lån til tilknyttet selskap	7	4 437 136	4 605 485
Sum finansielle anleggsmidler		**4 437 136**	**4 605 485**
Sum anleggsmidler		**4 437 136**	**4 605 485**
Kundefordringer		36 997	24 229
Forskuddsbetalte kostnader		545 394	559 516
Andre fordringer		220 608	0
Sum fordringer		**802 999**	**583 745**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	7 368 360	2 604 472
SUM OMLØPSMIDLER		8 171 358	3 188 217
SUM EIENDELER		**12 608 494**	**7 793 702**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen opptjent egenkapital		-7 761 828	-10 681 306
Udisponert resultat		0	0
Sum opptjent egenkapital		-7 761 828	-10 681 306
SUM EGENKAPITAL	**5**	**-7 761 828**	**-10 681 306**
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	14 934 596	17 358 234
Sum annen langsiktig gjeld		**14 934 596**	**17 358 234**
Leverandørgjeld		620 453	704 322
Skyldige offentlige avgifter		4 908	3 840
Annen kortsiktig gjeld		4 810 365	408 612
Sum kortsiktig gjeld		**5 435 726**	**1 116 774**
SUM GJELD		**20 370 322**	**18 475 007**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**12 608 494**	**7 793 702**

OSLO, 30.12.1900
Sameiet Harald Hårfagres Gate 12

Torstein Solheim
Styrets leder

Ole Kristian Borud
Styremedlem

Tore Hatleskog Zeiner
Styremedlem

Elisabeth Kongevold
Styremedlem

Document ID: ab571c46-10ad-43cf-b98e-7e2703b8fbff

Disponible midler

Sameiet Harald Hårfagres Gate 12

	2023	2022
A. Disponible midler pr. 01.01.	**2 071 443**	**2 324 349**
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (Se resultatregnskap)	2 919 478	1 450 135
Endring langsiktige fordringer	168 349	344 238
Endring langsiktige lån	-2 423 638	-2 047 278
B. Årets endring i disponible midler	**664 189**	**-252 905**
C. Disponible midler pr. 31.12.	**2 735 632**	**2 071 443**

Spesifikasjon av disponible midler

Kortsiktige fordringer	802 999	583 745
Kontanter og Bank	7 368 360	2 604 472
Omløpsmidler	**8 171 358**	**3 188 217**
Kortsiktig gjeld	-5 435 726	-1 116 774
Disponible midler	**2 735 632**	**2 071 443**

Document ID: ab571c46-10ad-43cf-b98e-7e2703b8fbff

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.

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.

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.

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.

Document ID: ab571c46-10ad-43cf-b98e-7e2703b8fbff

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2023
Fakturerte felleskostnader	2 915 088
Fakturert renter og avdrag	1 334 419
Fakturert vaskeri	8 729
Fakturert parkering/garasje	157 564
Fakturert utleie boder	59 000
Andre inntekter	233 516
Sum driftsinntekter	**4 708 316**

Note 2 Lønnskostnader og revisjon

	2023	2022
Lønn	88 501	70 801
Styrehonorar	160 000	150 000
Feriepenger	11 063	8 850
Arbeidsgiveravgift	36 599	32 381
Sum lønn	**296 163**	**262 032**

Antall årsverk: 0
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Honorar til revisor:

	2023
Revisjonshonorar	**9 785**

Note 3 Diverse spesifikasjoner

Andre driftskostnader

	2023
Sesongarbeider på uteområder	71 647
Andre driftskostnader eiendom	16 852
Sum andre driftskostnader	**88 499**

Document ID: ab571c46-10ad-43cf-b98e-7e2703b8fbff

Reparasjon og vedlikehold

	2023
Rep. og vedlikehold bygning	62 999
Rep. og vedlikehold bygning - Utskifting av vinduer	37 870
Rep. og vedlikehold EL-anlegg	11 014
Rep. og vedlikehold vann og kloakk	8 291
Rep. og vedlikehold vaskeri	3 958
Brannvarsling og skallsikring annet	21 061
Rep. og vedlikehold utearealer	9 375
Heis andre kostnader	122 870
Sum reparasjon og vedlikehold	**277 438**

Eksterne tjenester

	2023
Honorar for revisjon	9 785
Andre konsulenthonorarer	198 846
Forretningsførsel og regnskap	106 491
Ligningsoppgaver	19 500
Annen fremmed tjeneste	4 094
Sum eksterne tjenester	**338 716**

Serviceavtaler

	2023
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler	16 722
Heis serviceavtale	62 303
Sum serviceavtaler	**79 025**

Andre kostnader

	2023
Leie container	27 538
Lisens og systemkostnader	4 500
Kontingent	2 900
Bank- og kortgebyrer	6 378
Annen kostnad	5 608
Sum andre kostnader	**46 924**

Document ID: ab571c46-10ad-43cf-b98e-7e2703b8fbff

Note 4 Drift- og bundne midler

	2023
Driftskonto	7 367 123
Skattetrekkskonto	1 237
Saldo per 31.12.	**7 368 360**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr 1 237,-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2023 utgjorde kr 1 237,-

Note 5 Egenkapital

	Annen EK	Sum
Saldo 01.01.	-10 681 306	**-10 681 306**
Årsresultat	**2 919 478**	**2 888 908**
Saldo 31.12	**-7 761 828**	**-7 761 828**

Egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet hadde høyere rehabiliterings kostnader i fjor. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.
Bygnings verdi fores ikke 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 fores i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom feiles låneopptak i sameiet, fremkommer låne- opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Document ID: ab571c46-10ad-43cf-b98e-7e2703b8fbff

Note 6 Langsiktig gjeld

	2023
Opprinnelig lånesum	17 014 205
Restlån per 01.01.	17 014 205
Nedbetalt i år	2 079 609
Restsaldo per 31.12.	**14 934 596**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 2049
Renter: 6,59%

Sameiet hadde per 31.12.2023 gjeld på kr 14 934 596,- til kredittinstitusjoner, derav kr 13 880 054,- er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Innbetalinger på IN-lån er ikke sikret med inntredelsesrett i lånet (banken tilbyr ikke dette for eierseksjonssameier), og det følger derfor en risiko for seksjonseier som har innbetalt IN-lån ved at man fortsatt er solidarisk ansvarlig for hele lånet.

Individuell nedbetaling av lån:
Sameiet inntektsfører årlig alle innfrielser vedr lån hvor man praktiserer individuell nedbetaling. Dette fører til en ekstraordinær inntekt de årene det er gjort innfrielser. Total saldo for individuell nedbetaling finnes i note for lån. Denne saldoen nedskrives i takt med de øvrige avdragene over lånets løpetid. Denne type " IN-ordning" I et sameie er ikke pantesikret. Seksjonseierne som har gjort en slik nedbetaling er fortsatt solidarisk ansvarlig for lånene.

Note 7 Langsiktig fordring seksjonseiere

	2023
Særfordel lån til seksjonseiere	4 605 485
Ordinære avdrag lån 8398.71.82639	48 880
Ordinære avdrag lån 8398.71.82620	119 469
Restsaldo per 31.12.	**4 437 136**

Særlån 1 og Særlån 2 (8398.71.82620 og 8398.71.82639) ble innfridd i 2023 etter at sameiet sine lån ble refinansiert.

Document ID: ab571c46-10ad-43cf-b98e-7e2703b8fbff

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: ab571c46-10ad-43cf-b98e-7e2703b8fbff

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.

2024-04-16 13:44:06 UTC+00:00

Ole Kristian Borud

bankID

NO BankID - 247ed9ea-9369-4a31-9b95-491254fb847c

2024-04-16 17:47:03 UTC+00:00

Elisabeth Kongevold

bankID

NO BankID - c0b031e4-a445-4077-8c02-30247e4315ea

2024-04-17 08:01:11 UTC+00:00

Torstein Solheim

bankID

NO BankID - 4fafe8db-bc0d-4e1f-888d-9106f2dbc291

2024-04-17 08:42:16 UTC+00:00

Tore Hatleskog Zeiner

bankID

NO BankID - c0b7542e-f572-46a4-82d0-33d5fffbf6c4

Document ID: ab571c46-10ad-43cf-b98e-7e2703b8fbff

Protokoll for ordinært årsmøte 2024
i Sameiet Harald Hårfagres Gate 12 org.nr. 980311937

Møtedato:	onsdag, 24. april 2024
Møtetidspunkt:	Klokken 18.00
Møtested:	Hos Norian, Stortingsgata 2
Tilstede fra forretningsfører:	Ørjan Størksen
Møtet ble åpnet av:	Styreleder Torstein Solheim

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 forretningsfører Ørjan Lund Størksen foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Tina Steene foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede
18 seksjonseiere
24 fullmakter
Totalt 42 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 2023
Styrets årsrapport for 2023 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

---

3. Årsregnskap for 2023
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

---

4. Budsjett for 2024
Styret orienterte om budsjettet for 2024. Det ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

Document ID: 15679426-c2fe-4677-a5ce-c6b123f92408

5. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 205000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har i siste styreperiode bestått av:

Styreleder	Torstein Solheim	På valg: 2025
Styremedlem	Tore Hatleskog Zeiner	På valg: 2025
Styremedlem	Elisabeth Kongevold	På valg: 2024
Styremedlem	Ole Kristian Borud	På valg: 2025
Varamedlem	Kari Christine Kvale	På valg: 2024
Varamedlem	Peder Richard Amlie	På valg: 2024

Valg:

Som kandidat til verv som styremedlem stilte Margunn Tove Aartun (representant for Harald Hårfagres Gate 12 AS som eier 23 seksjoner i sameiet).

Margunn Tove Aartun ble valgt til styremedlem for 2 år, ved akklamasjon.

Som kandidat til verv som varamedlem stilte Peder Richard Amlie (gjenvalg) og Ane Breivik.

Peder Richard Amlie ble gjenvalgt til varamedlem for 2 år, ved akklamasjon.
Ane Breivik ble valgt til varamedlem for 2 år, ved akklamasjon.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Torstein Solheim	På valg: 2025
Styremedlem:	Tore Hatleskog Zeiner	På valg: 2025
Styremedlem:	Ole Kristian Borud	På valg: 2025
Styremedlem:	Margunn Tove Aartun	På valg: 2026
Varamedlem:	Peder Richard Amlie	På valg: 2026
Varamedlem:	Ane Breivik	På valg: 2026

Kandidater til valgkomite:

Det skal velges 2 medlemmer til valgkomiteen.
Følgende kandidat(er) foreslås til vervet:
Knut Arnesen og Ann Kristin Andersen stiller til valg til valgkomiteen for 1 år.

Vedtak: Godkjent

Document ID: 15679426-c2fe-4677-a5ce-c6b123f92408

7. Innkomne saker

7.1 Tilføyelse til gårdens ordensregler pkt. 3

Forslagstiller: Styret

Bakgrunn:
Pkt. 3 omhandler bruk av boligen og eventuelle tilknytte arealer. Styret ønsker å klargjøre det ansvaret den enkelte seksjonseier har i forhold til å følge reglene i denne paragrafen.

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.

Forslag:
Styret foreslår at følgende setning legges på slutten av pkt. 3.

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for skade og evt. kostnader som påføres sameiet eller andre seksjonseiere som følge av evt. brudd på reglene for bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer.

Årsmøte foreslo å fjerne de to evt. i teksten, da de er unødvendig.

Vedtak: Årsmøte vedtok følgende tilføyelse til gårdens ordensregler pkt. 3

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for skade og kostnader som påføres sameiet eller andre seksjonseiere som følge av brudd på reglene for bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer.

Document ID: 15679426-c2fe-4677-a5ce-c6b123f92408

7.2 Støy fra varmeanlegg og sykkelparkering

Forslagsstiller: Izabela Buraczewska

Forslagsstillers saksfremstilling:

jeg ønsker å be styret om å utrede støyproblemer pga varmtvannsanlegget på en bedre måte enn hva som hittil har vært tilfelle i min kontakt med styret. Det mangler fortsatt tilbakeslagsventil på anlegget i 12a som muligens kan bedre støynivået fra rørene. Jeg ønsker at beboere kan stemme over å be styret anskaffe noen som kan utføre profesjonell støymåling av støy fra varmtvannet i rørene og arbeide med å forbedre anlegget og redusere støy. Mine egne målinger viser mellom 30-40 decibel fra anlegget, noe som fortsatt er alt for høyt. Jeg ønsker videre at styret kan eksperimentere med trykknivået (fortrinnsvis sette dette lavere) for varmtvannet da trykket fortsatt fører til vesentlig støy fra varmeanlegget.

Kommentar fra styret: Tilbakeslagsventil vil bli byttet i sommer. Styret har fortløpende jobbet med støyproblemer fra anlegget i løpet av vinteren. Vi har hatt ekspertise inne fra Martinsen & Brodahl flere ganger og korrigerende tiltak er blitt gjennomført. Anlegget er justert så godt som mulig. Det vil alltid være noe støy fra et eldre fyrringsanlegg. Å fornye anlegget er et millionprosjekt som styret mener ikke kan prioriteres nå. En proffesjonell støymåling vil ikke forbedre dagens situasjon og vil medføre kostnader for sameiet.

Møteleder leste opp forslagsstillers saksfremstilling og styreleder forklarte styrets kommentar. Det er en del som ønsker å bytte ut radiatorer utenfor fyringssesongen. De ble oppfordret til å forhøre seg med styret, slik at dette kan samkjøres med utskifting av tilbakeslagsventil, da anlegget må tappes ned. Styret sender ut info om når anlegget skal tappes ned. Det kom innspill fra årsmøte at det kan være lurt og kjøre anlegget på fult i starten av fyringssesongen for så å oppfordre alle til å lufte sine radiatorer, og så å skru ned hastigheten på sirkulasjonen etter ca. 10 dager.

7.3 Sykkelparkering

Forslagsstiller: Izabela Buraczewska

Forslagsstillers saksfremstilling:

Jeg ønsker at styret utreder muligheten for lage bedre utendørs sykkelparkering med tak, da dette er attraktivt for boliger i sentrum.

Styret mener at dette er for dyrt på nåværende tidspunkt å prioritere sykkelparkering. Noen naboer har fått tilbud på kr. 1.000.000,- + for et sykkelskur/bygg. 1 bygg er heller ikke nok for å dekke sameiet sitt behov.

Document ID: 15679426-c2fe-4677-a5ce-c6b123f92408

7.4 Plass på venstre kortside av bygg

Forslagsstiller: Simone Zonetti

Forslagsstillers saksfremstilling:

Simone og Anna ønsker å diskutere om vi bør gjør noe med plassen på venstre side av bygget. De ønsker å diskutere flere muligheter.
Kommentar fra styret: Denne plassen er veldig viktig i forhold til styrets arbeide. Den gir oss mulighet til å gi gratis parkering til håndverkere og folk som kommer på befaringer. Styret ønsker derfor ingen forandring her nå.

Styret foreslo at de lager et reglevek for bruk av plassen. Årsmøte var enig.

7.5 Diverse vedlikehold

Forslagsstiller: Andrine Christina Løvhøiden

Forslagsstillers saksfremstilling:

Kan vi ta opp om vi skal pusse opp heiser og oppgangen. Kanskje elbillading?
Kommentar styret: Styret vil orientere seksjonseierne om punktene over og videre planer for vedlikehold.

Styret mener det har vært mye kapitalinnkalling i det siste og sameiet kan ikke ta opp mere lån på nåværende tidspunkt. Derfor ønsker styret å «ta det rolig» noen år. Heiser skal skiftes i løp av de neste 10 årene. Sannsynlig vis om 4-6 år, kanskje tidligere. Det hadde også vært fint å pusse opp oppgangene, men det må nok vente noen år. Det kom forslag om å male litt på dugnad. Når man har murere i bygget, ønsker styret at man tar en runde og ser på de aller verste skadene og kanskje utbedrer dette. I A oppgangen er det en lukt i heisen. Styret undersøker med Anticimex om dette kan være lukt fra tidligere problemer med rotter, og sjekker om sameiet kan få vasket heissjakten. Det er store sår i veggene ved leilighetsdørene etter at det ble lagt inn fiberkabler i alle leilighetene. Styret ser på saken. Det ble presisert på årsmøte at det ikke er lov å sette gjenstander i fellesarealer. Styret ser løsninger til elbil-lading og jobber med det i løp av året. Det finnes mange støtteordninger for elbil-lading.

Møtet ble avsluttet klokken 19.50. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder: **Protokollvitne:**

Navn: Ole Kristian Borud Navn: Tina Steene

Document ID: 15679426-c2fe-4677-a5ce-c6b123f92408

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: 15679426-c2fe-4677-a5ce-c6b123f92408

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.

2024-05-08 08:20:37 UTC+00:00

Ole Kristian Borud

bankID

NO BankID - 228d050a-cbb5-4623-ad2c-959af04e67e8

2024-05-08 09:46:10 UTC+00:00

Tina Steene

bankID

NO BankID - c5f29057-2cef-4820-bfcb-3b38f36b569c

Document ID: 15679426-c2fe-4677-a5ce-c6b123f92408

46-1+11. G.
Bilag 60,62,63.

Herrer ing. B o n d e & C o.,

Munkedamsveien 65 B.

Harald Haarfagres gate 12.

De innsendte beregninger vedrørende forandring av peler m.v. under midtgavlene kan godkjennes.

Da veggene i kjeller er opdelt av dører må ny beregning og tegning av veggdragere i 1ste etasje innsendes.

Bygningssjefen i Aker den 2o. august 1938.

46-1+11. RW.
Bilag nr. 128.

A/S. K o n s t r u k t i o n ,

N.Vollgate 3.

Harald Hårfagresgt. 12.

I anledning av det innsendte forslag til isolasjon av tak, bilag 127, skal meddeles at bygningskontrollen kan gå med på at taket isoleres som angitt på tegning, bilag 128, på betingelse av at der under hver støtte anbringes korkbelegg. Man gjör opmerksom på at betongtakets underside må isoleres, minst 30 cm. inn fra yttervegg.

Det kolde yttertak må festes forsvarlig.

Der må mot betongen anbringes trekantlist og må pappen föres godt op under kobberbeslaget.

Bygningschefen i Aker, den 5. desember 1938.

xxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxx 417200.

Trondheimsveien 5.

46-70.

A/EB.

Til A/S Konstruktion,

Jernbanetorget 4,

Oslo.

Ang. isolasjon av vegg i leilighet 801 på gnr. 46, bnr. 70, tilhörende Harald Hårfagresgt. 12 a.

Deres skriv av 19/5-1948 med forslag til isolasjon av vegg i ovennevnte leilighet er mottatt.

Bygningskontrollen har intet å bemerke til forslaget.

Bygningssjefen, den 1. juni 1948.

Sverre Hurum.

Erling Aver.

Aker Byggningsvesen
Gnr. 46 Bnr.
Bilag nr. 35

1411

AKERS BYGNINGSKONTROLL
02070 A. 28.MRS.1938
BILAG 1

DET KONGELIGE
DEPARTEMENT FOR DE OFFENTLIGE ARBEIDER

Jnr. 733/38 B.

AKER KOMMUNE
DEN TEKNISKE BESTYRER
1197 21.MRS.1938

Aker kommune,
den tekniske borgermester.

X

I henhold til §7 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 tillates eieren av gnr. 46, parsell av bnr. 1 + 11 i Aker (Harald Hårfagres gate nr.12) - uansett nevnte lovs §89 p.2 - å opføre hus på ovennevnte eiendom overensstemmende med innsendt söknad og tegninger på de av Aker formannskap i möte den 3. mars 1938 opstilte betingelser. ✓

Hermed bes vedkommende gjort bekjent, jfr. hr.borgermesterens skrivelse av 10. mars 1938.

Oslo, den 23 mars 1938.

Johan Bryggenhold

Ernst Skeie

AKER KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Attest nr. 650. 1938.

Ferdigattest.

Herved bevidnes at det av herr arkitekt Sverre Poulsen

under 19/1.1938 *anmeldte byggearbeide*

-- våningshus --

på gårds nr. 46, *bruks nr.* 70,

tomt nr. 12 *vei* Harald Hårfagresgt.

tilhørende A/S Harald Hårfagresgt. 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.

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
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
Plan- og bygningsetaten

Euro-heis AS
Gladengveien 3 B
0661 OSLO

Dato: 28.02.2014

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201400555-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Jetmir Sabani	Arkivkode: 531

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

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

Gnr 46 Bnr 71

Harald Hårdfagresgt 12

Jnr. 1947-9963

Oljefyringsanlegg

B.M.HEEDE A/S

INGENIØRFIRMA · KIRKEGATEN 15 · OSLO, NORWAY · SENTRALBORD 41 72 45 · TELEGRAMADRESSE „PROSPERITY" · ALL CODES
STOCKHOLM NEW YORK

AKER BYGNINGSKONTROLL
09963 29 AUG. 1947
46 20
AKERS BRANDVESEN
1490 - 8 SEP. 1947

EÅ/EA Oslo, 26. august 1947.

Aker Kommune
Bygningskontrollen
Trondhjemsveien 3
Oslo.

Ad. oljefyringsanlegg Harald Hårfagresgate 12, gnr. 46, bnr. 70, v/ advokat Torkildsen, Grensen 3.

Herved søkes om approbasjon for montasje av oljefyringsanlegg på ovennevnte sted etter vedlagte arrangementstegning.

Det leveres og monteres 2 stk. York tungolje rotasjonsbrennere av halvautomatisk type som hver monteres på en 45 m² smijernskjele.

Beregnet oljeforbruk er maksimum ca. 110 kg. til sammen pr. time.

Røkpipen har 65 x 65 cm. løp, høyde 33 meter.

Oljetanken er på 25,000 liter og nedgraves ute.

Friskluftsinntak til fyrhus tas gjennom kanal 40 x 60 cm. ned mot gulv direkte fra det fri. Avtrekksåpning 30 x 30 cm. monteres i det ene vindu.

Arbeidet utføres av firma B. M. Heede A/S med ingeniør Åkre som ansvarshavende.

Ærbødigst
B.M.HEEDE A/S

For byggherren:

A/S HARALD HÅRFAGRES GATE 12

E. Torkildsen

E. Åkre.

Innlegg:
arrangementstegning in duplo
anmeldelsesgebyr kr. 5.-.

G.nr. 46	B.nr. 70
Tomt nr	
Parsell nr.	
Bilag nr.	1

AKER KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

L. nr. 9963.47
Dat. 29/8
Antall bilag

Norsk rutebok

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

AKERS BRANDVESEN
1490 - 8 SEP. 1947

angående 1 Oljefyringsanlegg

Eier:	Sted:	Ansvarshavende:
M/S Harald Håfagres gate 12	Blindern	
v/ adv. Torkildsen,	Parsell nr.	
adr. Grensen 3, Oslo	av	
	Tomt nr. 12	adr.
Anmelder:	til Harald Håfagres gt.	Veierklæring innkommet:
B. h. Lede A/S,	Forespørsel angående ferdigattest sendt:	Naboerklæring —
	Veisjef (ang. vei)	Gebyr:
	Brannsjef:	Ferdigattest:
adr. Kirkegt. 15, Oslo	Kloakkvesenet:	

Brannsjef 2/9: Overensstemmer med tegningene. Anbefales under henvisning til bilag nr. 1-3.

Aker Kommunes bygningskontor, den 5/9 47

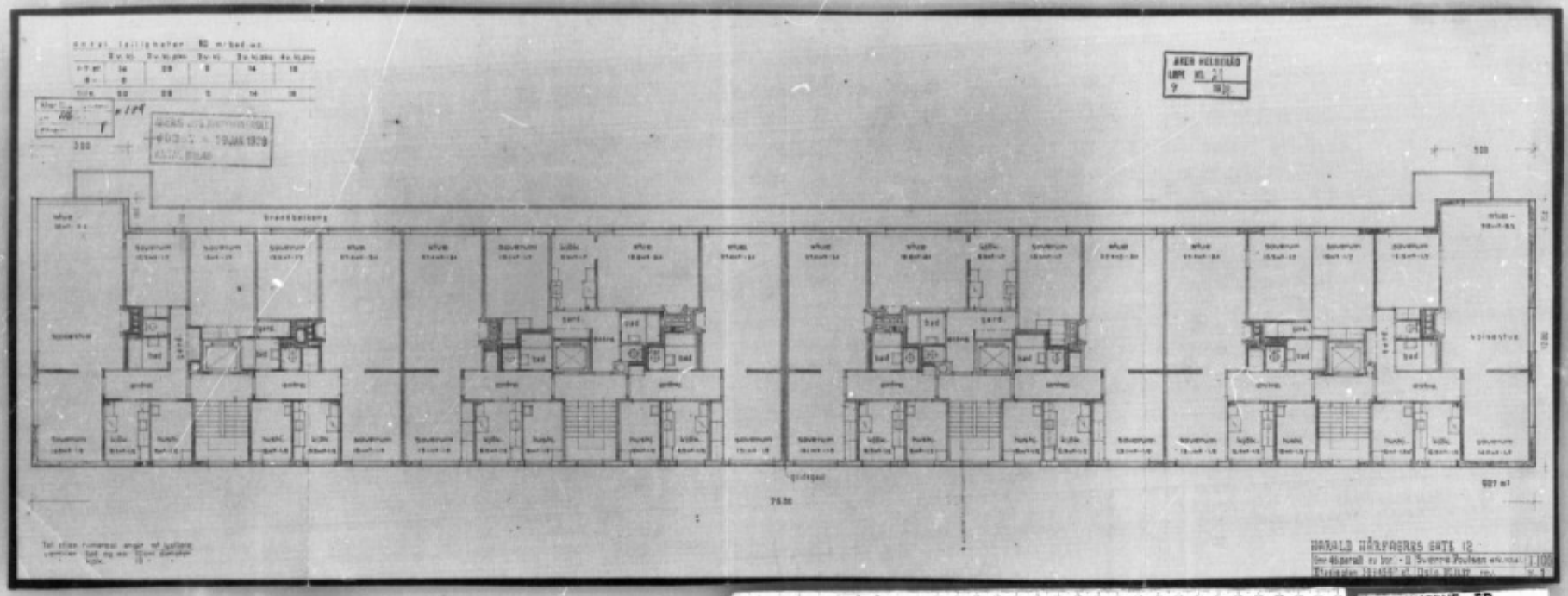
d. Mulle

Gnr 46 Bnr 71

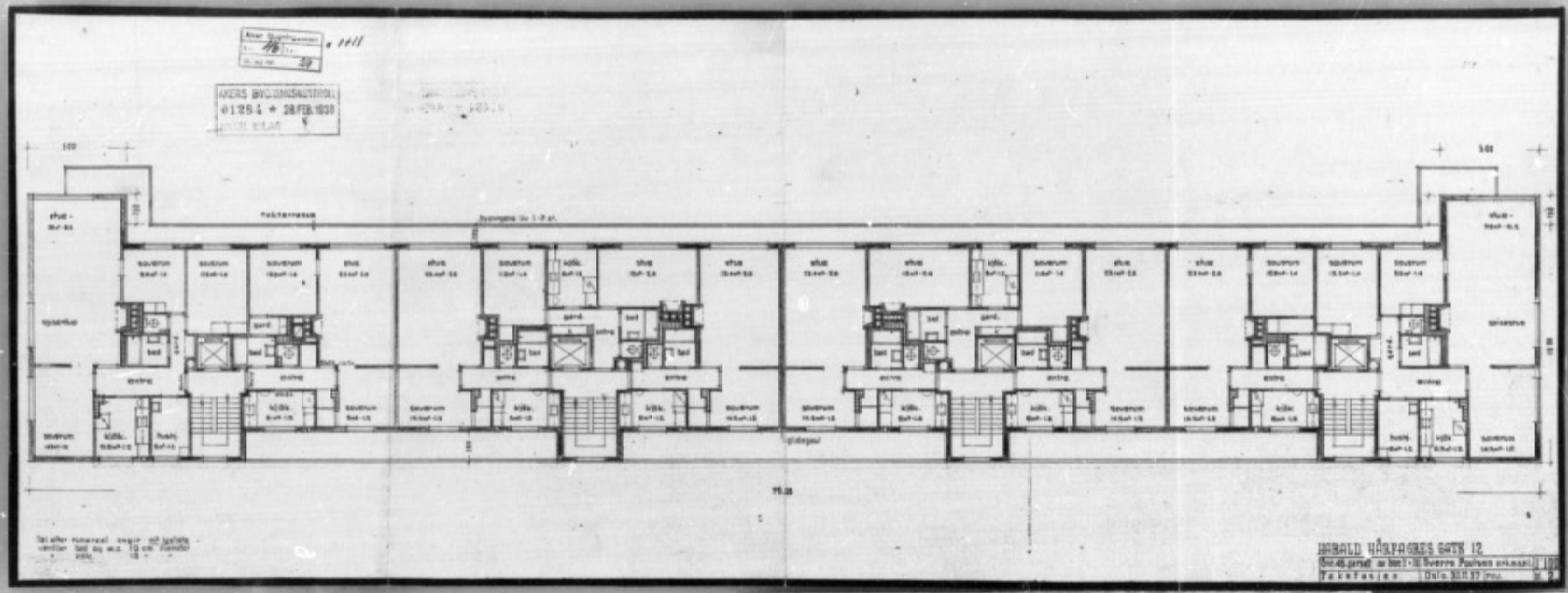
Harald Hårdfagresgt 12

Jnr. 1947-9963

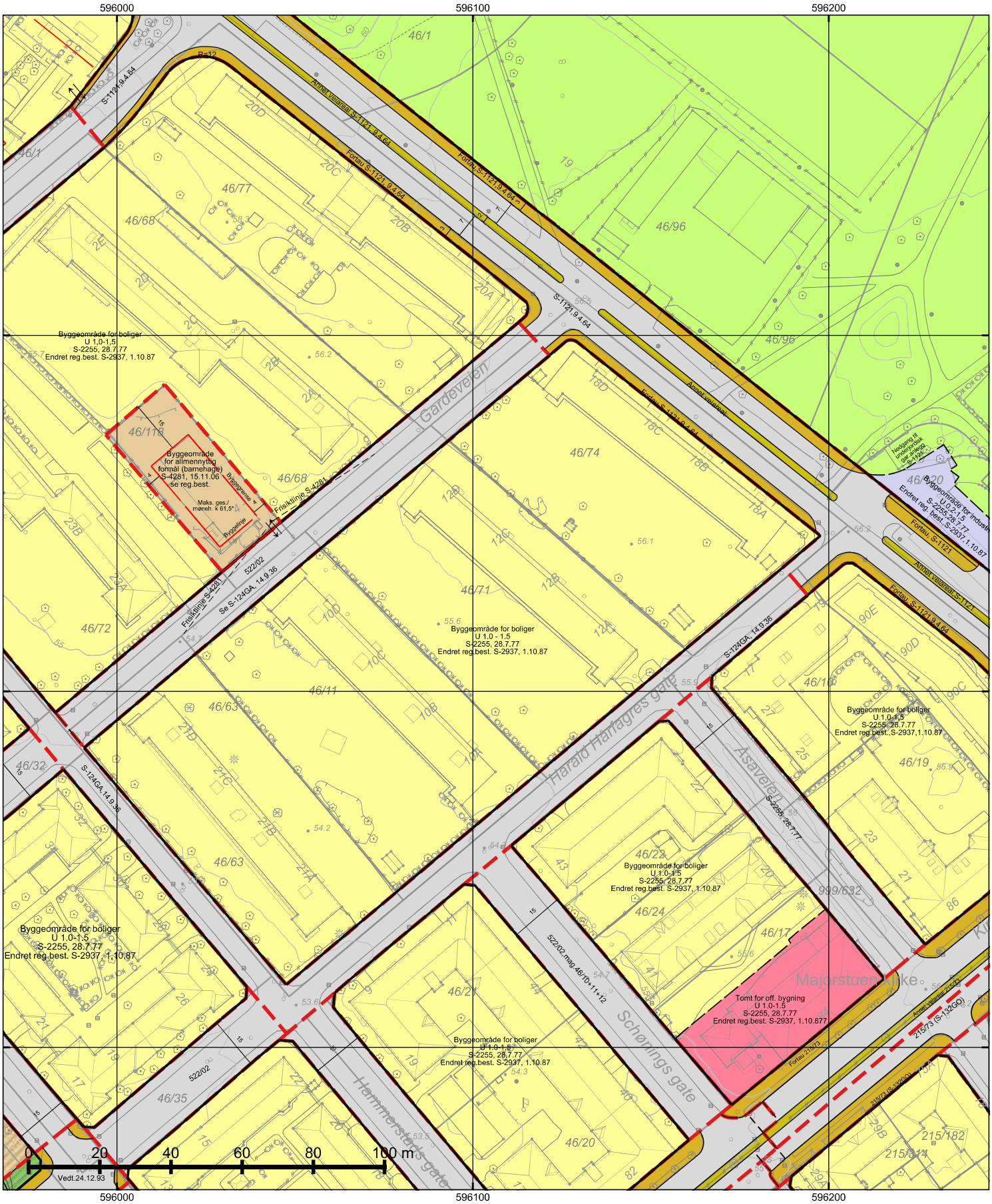
Oljefyringsanlegg



TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X



TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.07.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

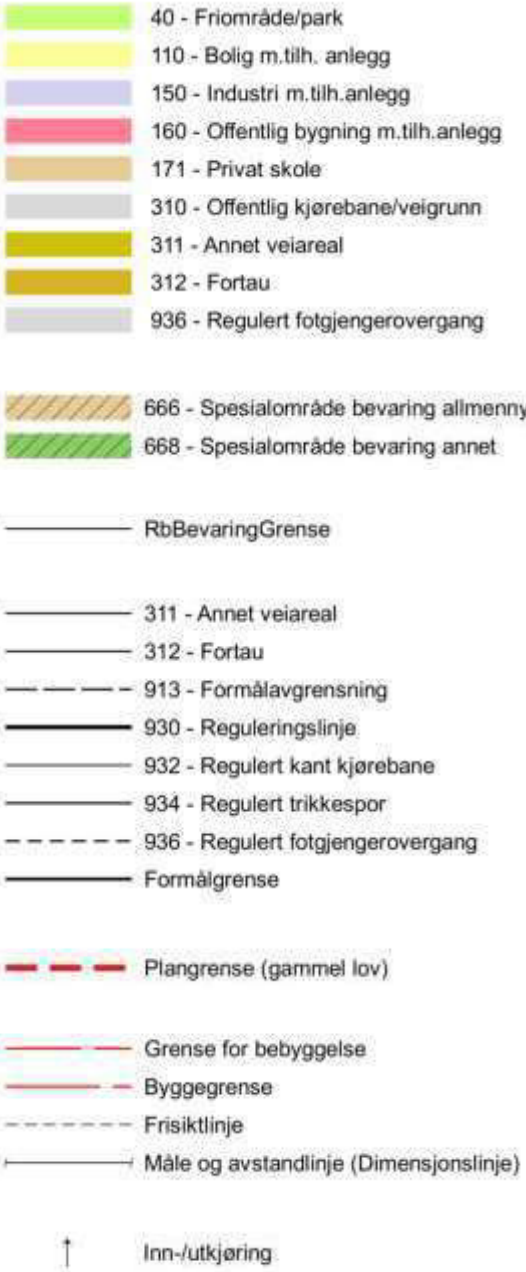
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

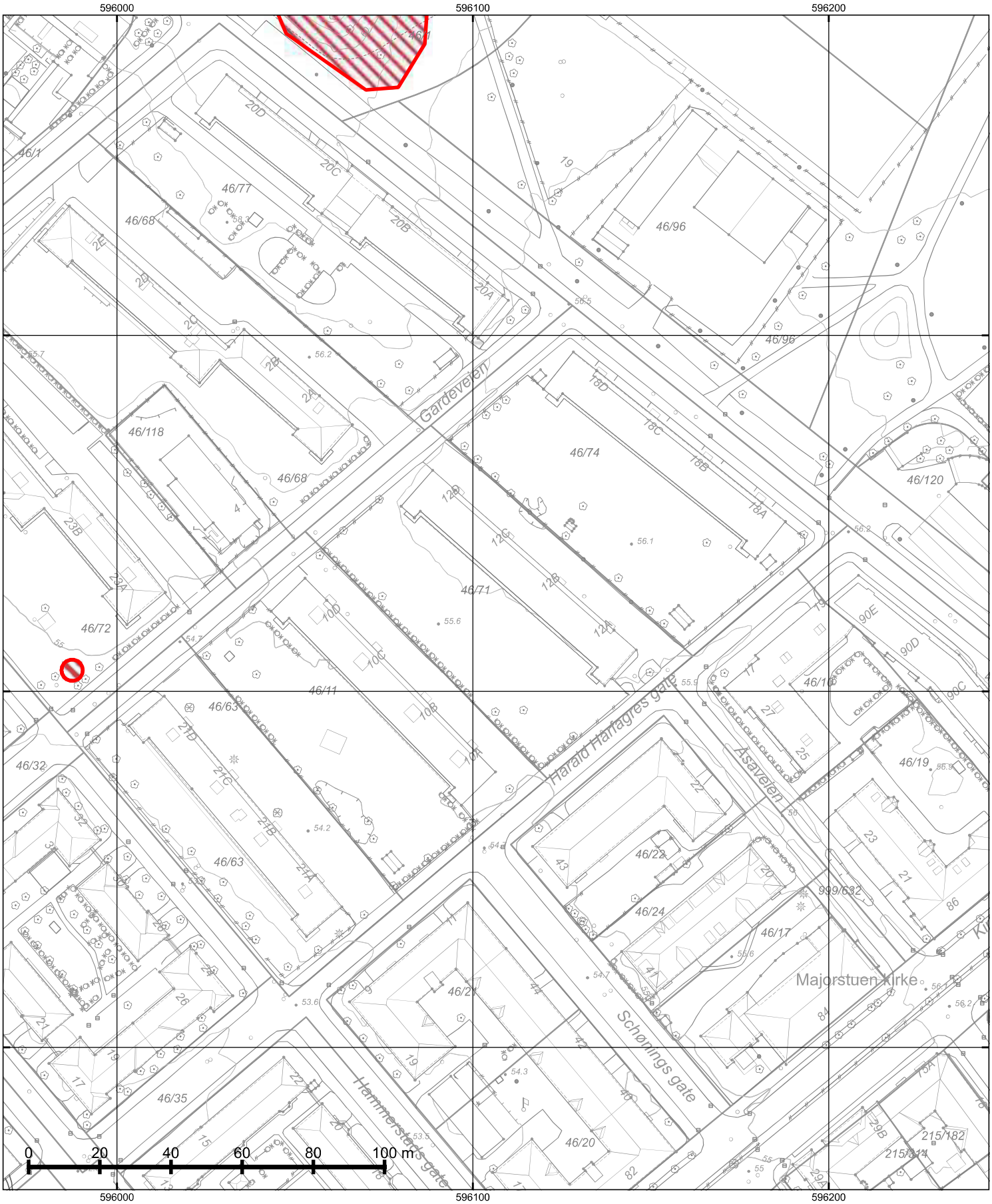
PlottID/Best.nr: 132108/ 86494483
Adresse: HARALD HÅRFAGRES GATE 12A
Gnr/Bnr: 46/71
Deres ref.: 17723/ WM120_6_3005459
Kommentar:

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

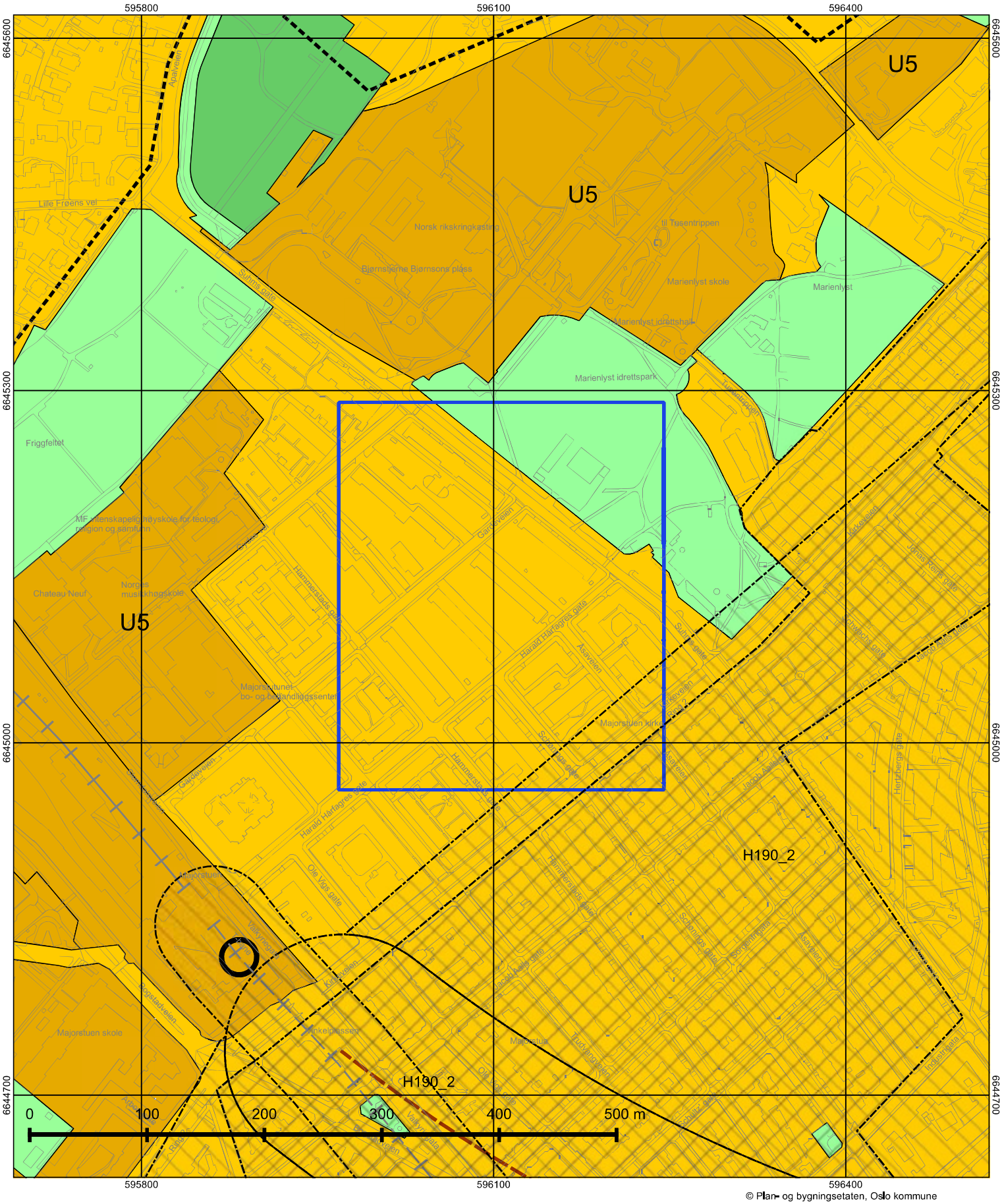
Dato: 04.07.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 132108/ 86494483
Adresse: HARALD HÅRFAGRES GATE 12A
Gnr/Bnr: 46/71
Deres ref.: 17723/ WM120_6_3005459
Kommentar:

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.07.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 132108/86494483
Deres ref.: 17723/ WM120_6_3005459

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



AREALBEKREFTELSE

LØSØRE OG TILBEHØR

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 med.

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/avgrensingskabel 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Harald Hårfagres gate 12
Andelsnr. 6 Orgnr. 933758281 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
6-24-0356

Meglerforetak: Park Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Kennet Hessvik

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 47 81 10 16

E-post: kennet.hessvik@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Notater

Notater