PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

# HARALD HÅRFAGRES GATE 10 B

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

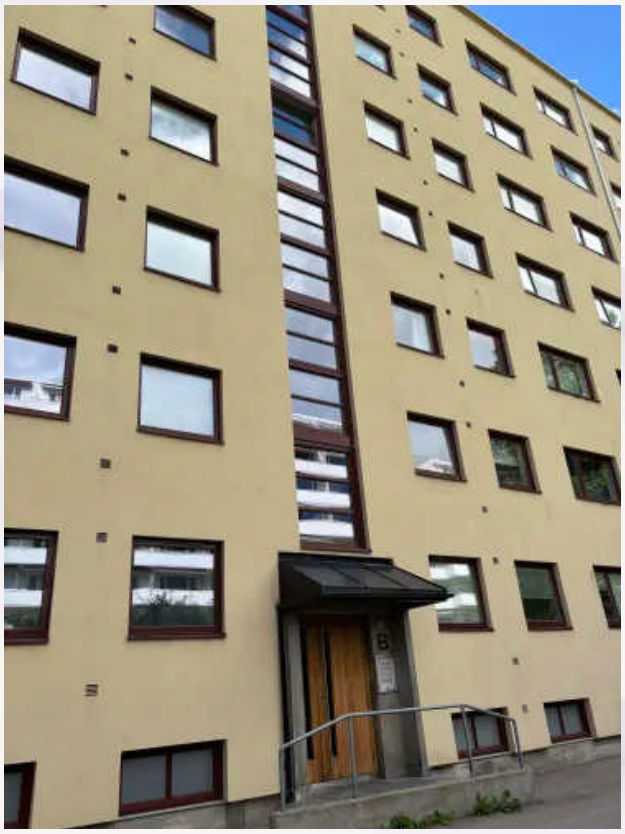
Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Harald Hårfagres gate 10 B 0363 OSLO

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

| | |
|---|---|
| Boligtype: | Leilighet |
| Byggeår: | 1940 |
| BRA: | 75 $m^2$ |
| BRA-i: | 72 $m^2$ |
| Rapportdato: | 19.6.2026 (Gyldig til 19.6.2027) |



## Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 0 | 10 | 4 | 0 | 2 |



Johannes Barbantonis
Takstingeniør.
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no
+4794246240

Harald Hårfagres gate 10 B
0363 Oslo

# 1. Tilstandsgradene

| | |
|---|---|
| TG-0 | **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**<br>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: Mindre eller moderate avvik**<br>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: Bygningsdelen har vesentlige avvik**<br>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 |
| TG-3 | **Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**<br>Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd |
| TG-IU | Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig. |

# 2. Om rapporten

## Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

## Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

## Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/44363

## Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

## Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

# 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

## Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Kjøkken - Avtrekk | Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter. |
| Toalettrom | Rommet har kun naturlig avtrekk. |
| Vannbåren varme | Anlegget har normal funksjonalitet. Tilstandsgrad settes ut fra den eldste delen av anlegget, som er bygd med jernrør fra byggeår, har oppnådd høy alder. |
| Våtrom: Bad/vaskerom. - Ventilasjon | Naturlig ventilasjon på baderom. |

## Bygningsdeler med TG-IU

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Varmtvannsbereder | Det er ikke registrert noen bereder i boligen. Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt sameiets ansvar. |
| Våtrom: Bad/vaskerom. - Fukt | Hulltaking ble ikke foretatt da tilstøtende vegg til våtrommet er av betong. |

## Lovlighet / HMS

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong er målt til ca. 93 cm og har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav, som er på minimum 120 cm for balkonger som er plassert 10 meter over bakkenivå. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

# 4. Informasjon om oppdraget

| Befaringsdato | Rapportdato |
|---|---|
| **16.6.2026** | **19.6.2026** |

## Hjemmelshavere

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | **Ingvild Bye Giset** | Tilstede ved inspeksjon: | **Ja** |
| Navn: | **Jonas Dammen** | Tilstede ved inspeksjon: | **Nei** |

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

## Informasjon om bygningssakkyndig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | **Johannes Barbantonis** | Telefon: | **+4794246240** |
| Firma: | **Boligtakstmannen.no v/Linima AS** | Epost: | **post@boligtakstmannen.no** |
| Tittel: | **Takstingeniør.** | Adresse: | **Fjordveien 73A, 1363 HØVIK** |
| Profesjonsansvarsforsikring: | **Tryg.** | | |

**Om bygningssakkyndig:**

Johannes er en sertifisert takstmann hos NITO. Han er også sertifisert fra Fagrådet for våtrom (FFV) som BVN-sertifisert faglig leder, sertifisert prosjektleder modul B (ledelse av prosjektering og utførelse) og sertifisert med modul C - Takst og skadebehandling av våtrom. Johannes innehar bl.a. Prince2 sertifisering innen prosjektledelse og har bl.a. ledet NDVK (Norsk Dør og Vinduskontroll) og Norsk Standard komite SN/K 27 "Dører, vinduer, skodder, beslag og påhengsvegger". Linima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag innen byggenæringen) og godkjent takstbedrift.

**Egne premisser:**

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av den geometriske utformingen av boligen og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført "3D-scan." Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

## Informasjon om boligen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse: | **Harald Hårfagres gate 10 B, 0363 Oslo** | | | | | | |
| Kommunenr: | **301** | Gårdsnr: | **46** | Bruksnr: | **11** | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | **35** | Andelsnr: | | Leilighetsnr: | **H0403** | | |
| Byggeår: | **1940** | | | | | | |
| Boligtype: | **Leilighet** | | | | | | |

**Generell beskrivelse av boligen:**

Adkomst via felles trappegang med calling anlegg og heis. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong. Fasader forblendet med pussede flater. Lyd og brannisolert entredør fra byggeår. Balkongdøren og vinduer med karmer av tre med 2-lags isolerglass fra byggeår.

**Tiltak etter byggeår:**

| År | Beskrivelse | Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker? |
|---|---|---|
| 2014 | Nye vinduer og balkongdør ble montert i regi av sameie. Balkongen ble pusset opp. | Nei |

| | | |
|---|---|---|
| 2017 | Ifølge tidligere salgsoppgave ble kjøkken, bad/vaskerom og wc-rom renovert. | Nei |
| 2022 | Veggene i stuen ble malt. | Nei |

# 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

| | | |
|---|---|---|
| **Internt bruksareal** | **BRA-i** | **Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.** |
| **Eksternt bruksareal** | **BRA-e** | **Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.** |
| **Innglasset balkong** | **BRA-b** | **Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.** |

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

## Bygning: Leilighet i boligblokk

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **4. etasje** | **72** | **72**<br>Romfordeling:<br>Entre/gang, WC-rom, bad/vaskerom, kjøkken, stue og 2 soverom. | **0** | **0** | **4** |
| **Kjeller** | **3** | **0** | **3**<br>Romfordeling:<br>Kjellerbod og skiskap. | **0** | **0** |
| **Totalt m²** | **75** | **72** | **3** | **0** | **4** |

## Kommentar til arealberegning

Det følger med en kjellerbod merket med "76", på ca. 2,8 m2 og et skap som kan brukes til bl.a. ski på ca. 0,5 m2. Det opplyses at eieren har disponert bodene siden innflytting, men det er ikke framlagt noen dokumentasjon på eierskap eller bruksrett. Syd-vestvendt overbygd balkong på ca. 4,4 m2 med tilgang fra stuen. Felles vaskerom i kjelleren. Felles eiet tomt på ca. 4.783 m2. Sykkelstativer utendørs og i felles sykkelparkering i kjeller. Mulighet for leie av biloppstillingsplass i sameie som deles etter ansiennitet, ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen. Eier må være registrert i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for parkering. Bensin/diesel/hybrid-biler må årlig betale kr 3.850, el-biler (helelektriske) kr 1.300, el-motorsykkel/el-moped kr 650 og motorsykkel/moped kr 1.925. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Balkong, terrasse, platting

| Type | Balkong |
|---|---|
| Det er etablert en syd-vestvendt balkong i betong. Gulvet er dekket med epoxybelegg. Balkongen er overbygd og er på ca. 4,4 m2 med tilgang fra stue. Det er installert markise. Rekkverk i malt betong. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Balkongen ble i regi av sameie, renovert i 2015. | |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| Er balkong / terrassen tekket? | Nei |
| **Oppsummering av balkong, terrasse, platting** | **TG-1** |

## 6.2 Vinduer og dører

| Beskrivelse | |
|---|---|
| Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Lyd og brannisolert inngangsdør med sikkerhetslås og kikkhull. Innvendige dører med slette malte dørblader. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Vindu og balkongdørglass er datostemplet 2014. | |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | Nei |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Nei |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |
| **Oppsummering av vinduer og dører** | **TG-1** |

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

| | |
|---|---|
| Type | Betongdekke |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Nei |

**Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn** TG-1

Ved enkel nivellering er det i stuen målt ca. 3 mm fra inngang stue mot verandadør, i entre/gang ble det målt ca. 7 mm langs hele rommet fra inngangsdør mot soveromsdøren, og på soverom 1 ble det målt ca. 4 mm fra døren mot vindu i yttervegg.

## 6.4 Kjøkken

### Overflater og innredning

| | |
|---|---|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? | Nei |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Nei |

**Oppsummering av overflater og innredning** TG-1

Kjøkkeninnredning fra HTH. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Fliser mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i laminat, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap og frys. Det er montert komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

### Avtrekk

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | Omluftsvifte (kullfilter) |

**Oppsummering av avtrekk** TG-2

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter. Kullfilter fjerner kun lukt og fett men fjerner ikke luften kun resirkulerer denne noe som gjør at fuktigheten fortsatt blir i rommet.

**Anbefalte tiltak avtrekk**

Det anbefales å montere mekanisk avtrekk som fører luften ut av rommet.

## 6.5 Lovlighet / HMS

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Nei |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Nei |

| | |
|---|---|
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |
| Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav? | Ikke relevant/finnes ikke |
| Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp? | Ja |

Rekkverk på balkong er målt til ca. 93 cm og har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav, som er på minimum 120 cm for balkonger som er plassert 10 meter over bakkenivå. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

| | |
|---|---|
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Nei |

## 6.6 Toalettrom

| | |
|---|---|
| Er det påvist fukt/skader på toalettet? | Nei |
| Type ventilasjon | Naturlig avtrekk |

Rommet har etablert naturlig ventilering.

| | |
|---|---|
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne? | Nei |

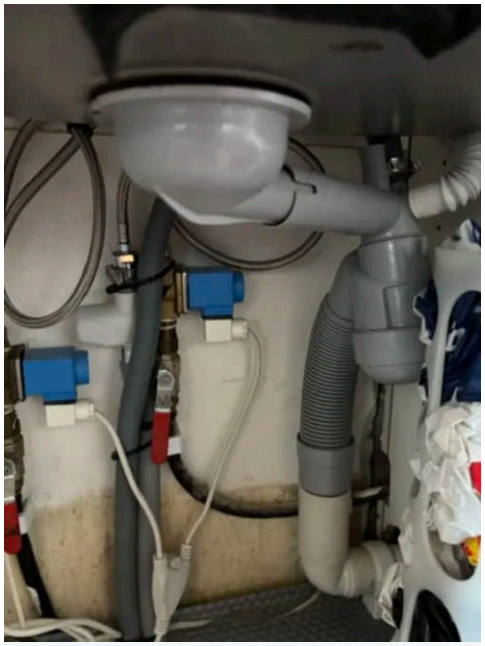
**Oppsummering av toalettrom** **TG-2**

Flislagt gulv og vegg til brysthøyde, malte overflater på resten av vegger samt himling. Innredning med vask, vegghengt klosett med innebygd sisterne. Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og bedre tilluft. Det presiseres at eventuell installasjon av mekanisk avtrekk bør avklares med sameiet om muligheten for dette.

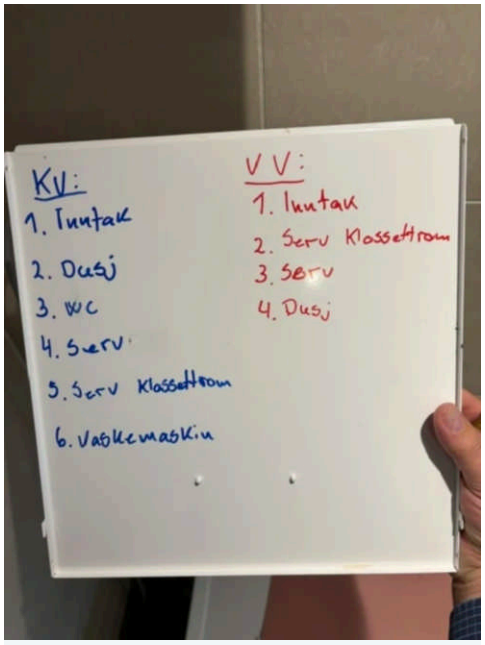
## 6.7 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

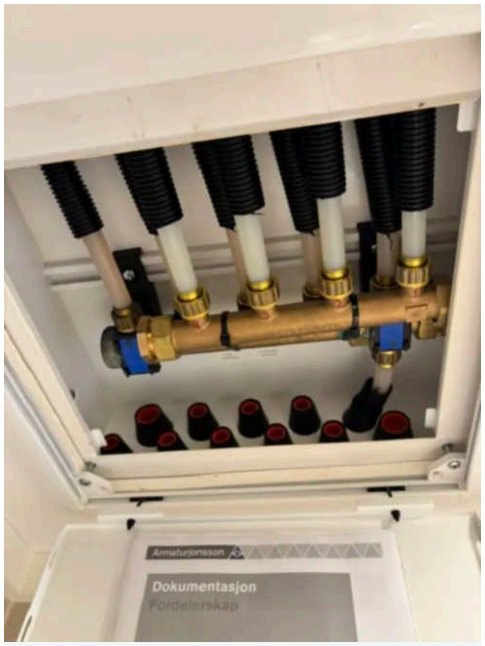
| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | Plast |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkkenet i 2017. | |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Nei |
| Er det sen avrenning fra tappested? | Nei |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Nei |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| **Oppsummering av avløpsrør** | **TG-1** |

## 6.8 Vannledninger




Kursoversikt vannfordeling.

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Rør i rør system |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Vannrør ble skiftet i 2017, i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. | |
| Er det etablert fordelerskap? | Ja |
| Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap? | Nei |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Nei |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Nei |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran? | Nei |
| **Oppsummering av vannledninger** | **TG-1** |
| Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt. | |




Rørfordelerskap plassert i himling på baderom.

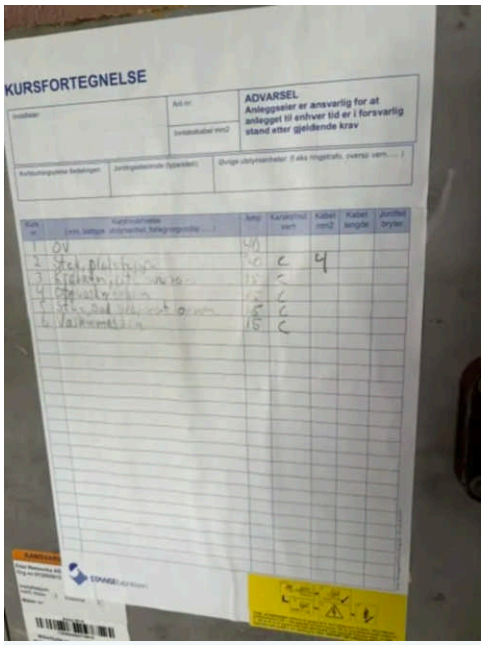


Stoppekran med aquastopp er plassert i himling på WC-rom.

## 6.9 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trappoppgang.




Kursfortegnelse sikringsskap.

| | |
|---|---|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år? | Nei |
| Type sikringer | Automatsikringer |
| Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår? | Ja |

Det elektriske anlegget er blitt oppgradert siden byggeår, men det er ukjent hvilket år. Siste arbeid med det elektriske var i forbindelse med renovering av leiligheten, sluttkontroll fortatt av H-I Elektro AS i 2018.

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? | Ukjent |

Nåværende eier har ikke benyttet seg av elektriker tjenester siden man kjøpte leiligheten i 2021.

| | |
|---|---|
| Er det manglende kursfortegnelse? | Nei |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? | Nei |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | Nei |
| Er kabler utilstrekkelig festet? | Nei |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | Nei |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | Nei |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | Nei |

Oppsummering av elektrisk

Det er foretatt en elkontroll bolig, NEK 405-2 i 2020. I 2023 ble det installert ny innmat i sikringsskapet. Kontrollen og installasjonen er gjennomført av selskapet Elton AS..
Takstmannen foretar 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.

## 6.10 Vannbåren varme

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Radiatorer |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |

Det blir utført jevnlige kontroller av anlegget i regi av sameie.

| | |
|---|---|
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |
| Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv? | Nei |
| Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler? | Nei |

**Oppsummering av vannbåren varme** **TG-2**

Anlegget har normal funksjonalitet. Tilstandsgrad settes ut fra den eldste delen av anlegget, som er bygd med jernrør fra byggeår, har oppnådd høy alder.

## 6.11 Varmtvannsbereder

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke tilgjengelig |

**Oppsummering av varmtvannsbereder** **TG-IU**

Det er ikke registrert noen bereder i boligen. Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt sameiets ansvar.

## 6.12 Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Naturlig ventilasjon |

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og med spalteventiler i vindu.

**Oppsummering av ventilasjon** **TG-1**

Det er naturlig ventilasjon via veggventil på yttervegg og luftespalter på vinduene. Ventilasjonen oppfyller ikke dagens krav til ventilering av boliger, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet.

## 6.13 Våtrom: Bad/vaskerom.



Hjelpesluk plassert i dusjsonen.

### Overflate

| | |
|---|---|
| Beskrivelse av overflate | |

Flis på gulv og vegger, nedsenket himling med downlights.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |

Rommet er ifølge opplysninger fra tidligere salgsoppgave blitt oppgradert i 2017.

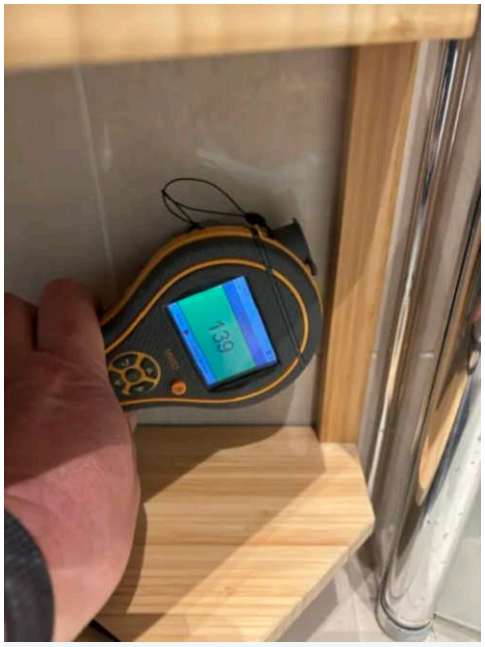
| | |
|---|---|
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Nei |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Nei |



Baderomssluk plassert under servantskap.




Fuktmålinger på våtroms overflater viser normale fuktverdier.




Fuktmålinger på våtroms overflater viser normale fuktverdier.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Nei |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Nei |
| **Oppsummering av overflater** | **TG-1** |

## Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Nei |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | Nei |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| **Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk** | **TG-1** |

## Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servantskap med nedfelt servant, veggskap med speildører og lys over, dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Opplegg vaskemaskin. Varmekabler i gulv og nedsenket himling med downlights.

| | |
|---|---|
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Nei |
| **Oppsummering av sanitærutstyr** | **TG-1** |

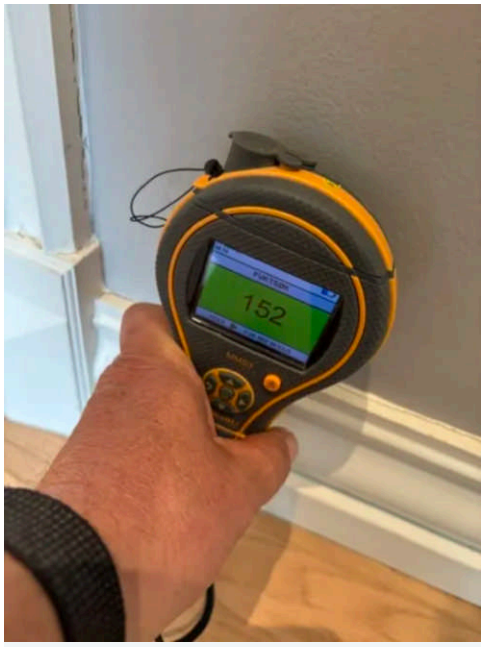
## Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Naturlig |
| **Oppsummering av ventilasjon** | **TG-2** |

Rommet har naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

**Anbefalte tiltak ventilasjon**

Ventilering av rommet bør utbedres. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.




Fuktmålinger fra tilliggende rom mot våtsone (entre/gang) viser normale fuktverdier.

### Fuktmåling

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Nei |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? | Nei |

**Oppsummering av fukt** **TG-IU**

Hulltaking ble ikke foretatt da tilstøtende vegg til våtrommet er av betong. Det ble foretatt målinger ble med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det ble utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er også foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.  Det ble ikke registrert forhøyde fuktverdier.

### Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |

## 6.14 Ikke relevante bygningsdeler

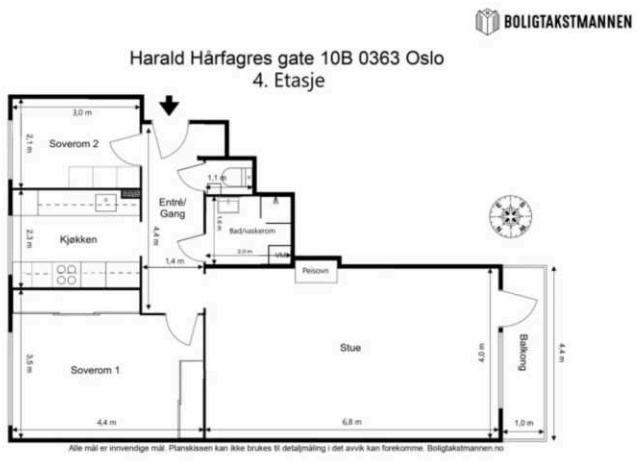
**Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Varmesentral

# 7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

## Leilighet i boligblokk

**4. etasje**



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 18.06.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Aksept | Oppdragsnr. | 92260386 |
| Addresse | Harald Hårfagres gate 10 B | | |
| Postnr. | 0363 | Sted | OSLO |
| Selgers navn | Ingvild Bye Giset | | |
| Selgers navn | Jonas Dammen | | |

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

10/21

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

4 år og 6 mnd

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

### Våtrom

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☑ Nei ☐ Ja

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
I B
J D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og ufaglært

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Vann/Avløp/Rør

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

☑ Nei ☐ Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

☑ Nei ☐ Ja

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Loft

**Har boligen loft?**

☑ Nei ☐ Ja

## Elektrisk Anlegg

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

☑ Nei ☐ Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

☑ Nei ☐ Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

☑ Nei ☐ Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

☑ Nei ☐ Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

☑ Nei ☐ Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☑ Nei ☐ Ja

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

☑ Nei ☐ Ja

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

**45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?**

☑ Nei ☐ Ja

**46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?**

☑ Nei ☐ Ja

**47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

**49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☑ Nei ☐ Ja

**50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?**

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 18.06.2026

Signert av *Ingvild Bye Giset*

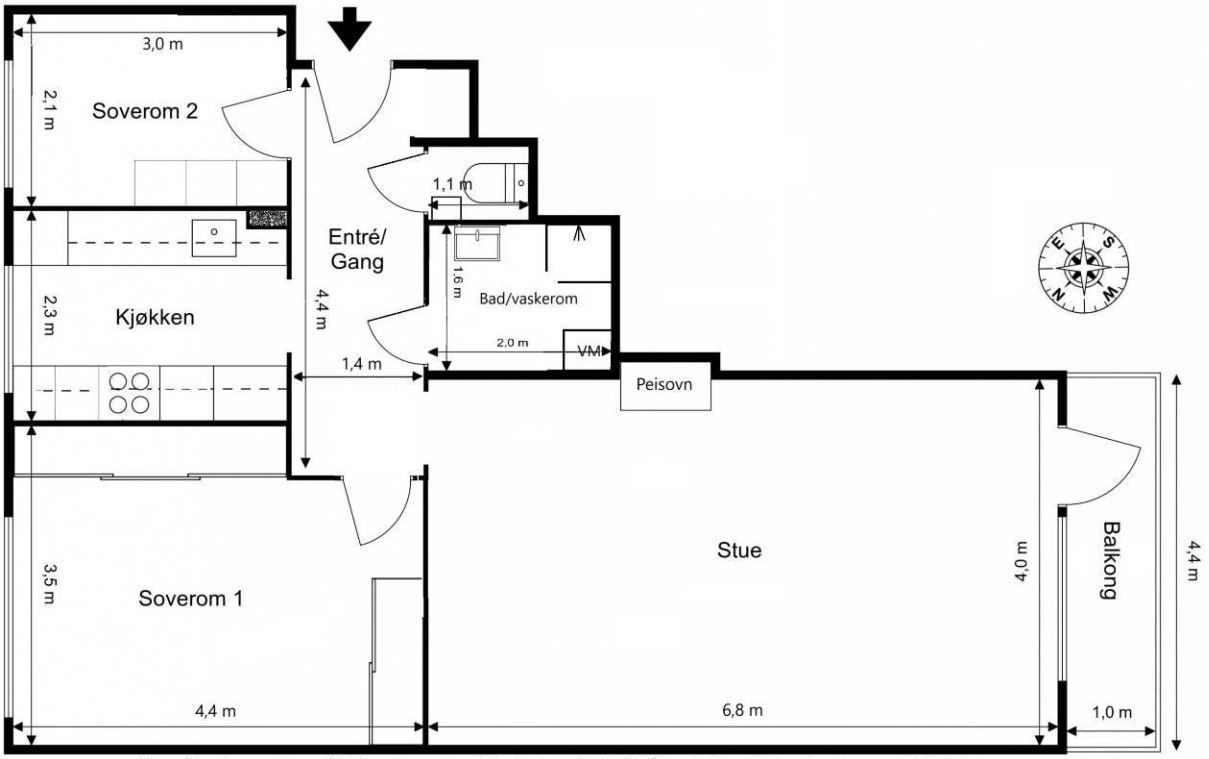
Signert av *Jonas Dammen*

Initialer selger:
I B
J D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

BOLIGTAKSTMANNEN

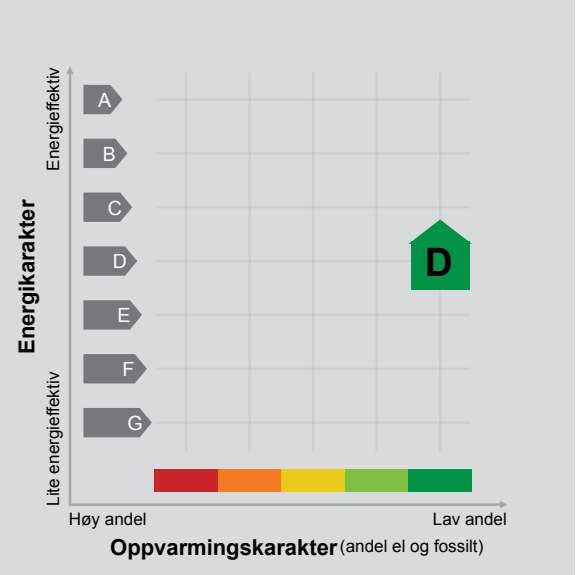
# Harald Hårfagres gate 10B 0363 Oslo
## 4. Etasje




Alle mål er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljmåling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmannen.no

# Energiattest for flerboligbygg

| | |
|---|---|
| Attesten gjelder | Energiattester EIERSEKSJONSSAMEIET HARALD HÅRFAGRES GATE 10 |
| Antall registrerte enheter | 10 |
| Postnummer | 0363 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 46 |
| Bruksnummer | 11 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80127278 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-231740 |
| Dato | 13.12.2025 |
| Innmeldt av | OBOS Prosjekt AS |




**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.enova.no/energimerking.

## 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**

## 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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 1940 |
| **Bygningsmateriale:** | |
| **BRA:** | 56 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | |
| **Detaljert vegger:** | Ja |
| **Detaljert vindu:** | Ja |

**For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.**

### Teknisk installasjon

**Ventilasjon**

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.**

## **Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende enheter (10)**

| Adresse | Bygningsnummer | Bruksenhetsnummer | Seksjonsnummer | Festenummer | Andelsnummer |
|---|---|---|---|---|---|
| Harald Hårfagres gate 10C | 80127278 | H0201 | 16 | 0 | |
| Harald Hårfagres gate 10B | 80127278 | H0203 | 15 | 0 | |
| Harald Hårfagres gate 10C | 80127278 | H0301 | 26 | 0 | |
| Harald Hårfagres gate 10B | 80127278 | H0303 | 25 | 0 | |
| Harald Hårfagres gate 10C | 80127278 | H0401 | 36 | 0 | |
| Harald Hårfagres gate 10B | 80127278 | H0403 | 35 | 0 | |
| Harald Hårfagres gate 10C | 80127278 | H0501 | 46 | 0 | |
| Harald Hårfagres gate 10B | 80127278 | H0503 | 45 | 0 | |
| Harald Hårfagres gate 10C | 80127278 | H0601 | 56 | 0 | |
| Harald Hårfagres gate 10B | 80127278 | H0603 | 55 | 0 | |

| **Enhet** | **Inngangsverdi** |
|---|---|
| Bygningskategori | BOLIGBLOKKER |
| Bygningskategori-Id (NVE-Id) | 2 |
| Bygningstype | LEILIGHET |
| Byggeår | 1940 |

| **Byggstandard** | |
|---|---|
| Type bygg | Eksisterende |
| TEK standard | |

| **Energivurdering** | |
|---|---|
| Pliktig energivurdering | Nei |
| Kjelanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |
| Varmeanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |
| Kjøleanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |
| Ventilasjonsanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |

| | |
|---|---|
| Areal yttervegger | 21 m² |
| Areal tak | 0 m² |
| Areal gulv | 0 m² |
| Areal vinduer, dører og glassfelt | 13 m² |

| | |
|---|---|
| Oppvarmet BRA | 56 m² |
| Totalt BRA | 56 m² |
| Oppvarmet luftvolum | 146 m³ |
| U-verdi for yttervegger | 0,22 W/(m²·K) |
| U-verdi for tak | 0,00 W/(m²·K) |
| U-verdi for gulv | 0,00 W/(m²·K) |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt | 1,20 W/(m²·K) |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt | 22,4 % |
| Normalisert kuldebroverdi | 0,06 W/(m²·K) |
| Normalisert varmekapasitet | 169,1 Wh/(m²·K) |
| Lekkasjetall | 1,50 1/h |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A) | |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner | 0 % |
| Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 0 % |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden | 2,50 kW/(m³/s) |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden | 1,50 kW/(m³/s) |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden | 1,70 m³/(m²·h) |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet | 83 % |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri) | 50 W/m² |
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden | 21,0 °C |
| Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet | 250 % |
| Settpunkt-temperatur for kjøling | 22,0 °C |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling | 0 W/m² |
| Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP) | 0,00 kW/(l/s) |

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

| | |
|---|---|
| Driftstid ventilasjon | 24 h |
| Driftstid oppvarming | 16 h |
| Driftstid kjøling | 24 h |
| Driftstid lys | 16 h |
| Driftstid utstyr | 16 h |
| Driftstid varmtvann | 16 h |
| Driftstid personer | 24 h |

| | |
|---|---|
| Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden | 1,95 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden | 1,95 W/m² |
| Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden | 3,00 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden | 1,80 W/m² |
| Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden | 5,10 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden | 0,00 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden | 1,50 W/m² |
| Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N) | 0,51 |
| Gjennomsnittlig karmfaktor | 0,20 |
| Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring | 1,00 |
| Oppvarmingssystem(er) | Direkte elektrisk; Fjernvarme |
| Varmefordelingssystem | Punktoppvarming |
| Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling | |
| Manuell eller automatisk solskjerming | MANUELL |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem | 0,10 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem | 0,81 |
| Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg | 2,10 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg | 9,00 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet | 0,80 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet | 0,85 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 0,90 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 1,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet | 0,83 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet | 0,77 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere | 0,98 |

| | |
|---|---|
| Klimastasjon / kilde | Oslo (MeteoNorm) |
| Dato for beregning | 11.2.2019 |
| Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene | |

**Beregningsprogram**

| | |
|---|---|
| Navn programvare | SIMIEN |
| Versjon | 6.012 |
| Produsent / leverandør | ProgramByggerne |
| Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk | Dynamisk timesberegning |

**Energirådgiver**

| | |
|---|---|
| Firma | OBOS Prosjekt AS |

**Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**

**Netto energibudsjett**

| | |
|---|---|
| Romoppvarming | 64,1 kWh/år |
| Ventilasjonsvarme | 0,0 kWh/år |
| Varmtvann | 29,8 kWh/år |
| Vifter | 10,3 kWh/år |
| Pumper | 0,0 kWh/år |
| Belysning | 11,4 kWh/år |
| Teknisk utstyr | 17,5 kWh/år |
| Romkjøling | 0,0 kWh/år |
| Ventilasjonskjøling | 0,0 kWh/år |
| TotaltNettoEnergibehov | 133,1 kWh/år |

| | |
|---|---|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima | 8 235 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima | 147,05 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 6 036 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima | 147,05 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima | 8 235 kWh/år |

**Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.**

| | |
|---|---|
| Elektrisitet | 0 kWh/år |
| Olje | 0 liter/år |
| Gass | 0,0 Sm³/år |
| Fjernvarme | 0 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kg/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 0 kWh/år |

**Beregnet levert energi ved normalklima**

| | |
|---|---|
| Elektrisitet | 2 641 kWh/år |
| Olje | 0 kWh/år |
| Gass | 0 kWh/år |
| Fjernvarme | 5 593 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kWh/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 8 235 kWh/år |

| | |
|---|---|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 25,5 % |

Aksept Eiendomsmegling AS
v/Sigurd Bergseng
Akersbakken 39, 0172 OSLO
E-post: sigurd.bergseng@privatmegleren.no

Deres ref.: 92260386 . Vår ref.: 5973-1-035 Dato: 15.06.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Eierseksjonssameiet Harald Hårfagres Gate 10 |
| Organisasjonsnr: | 984955677 |
| Seksjonseier: | Dammen, Jonas |
| Medeier: | Giset, Ingvild Bye |
| Leilighetsnummer: | 035 |
| Adresse: | Harald Hårfagres Gate 10 B, 0363 OSLO |
| Seksjonsnummer: | 35 |
| Gnr. | 46 |
| Bnr. | 11 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 50755258.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Ja, administrasjonslån

- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Felleskostnader øker med 5% fra 01.01.2026 Bodleie øker med 5% fra 01.01.2026 Parkering øker med 5% fra 01.01.2026
Selskapet har 30 parkeringsplasser og 7 boder til utleie. Plassen følger ikke boligen ved salg, venteliste hos styret. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved tildeling av plass etter gjeldende priser. Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter. Mulighet for å innbetale/innfri ved låneforfall 30. september og 31. mars. Andel fellesgjeld må være innbetalt senest 10 dager før forfall. Grunnetadministrasjonsavtalen vil felleskostnadene som gjelder lånekostnad endre seg i takt med endringer i lånerenten. Selger plikter å gjøre administrasjonsavtalen for seksjonseier vedrørende innfrielse av andel fellesgjeld kjent for kjøper. Avregning av for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader blir ikke foretatt ved eierskifte men blir lagt på fremtidige giroer for felleskostnader.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenr.: | 98208029622 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 6,84% |
| Restsaldo | 10 978 102,58 |
| Innfrielsesdato: | 30.05.2047 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |
| Administrasjonsavtale: | Ja |

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 341,42,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Lån nr: 9820802962; Adm. lån 1 - Akonto renter | 854,73 | |
| Lån nr: 9820802962; Adm. lån 1 - Akonto avdrag | 287,27 | |
| Felleskostnader | 4 199,42 | |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

**Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):**
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 929,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 11 009,- |
| Annen formue: | 10 804,- |
| Gjeld: | 157 089,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
|---|---|
| Lånenummer: | 98208029622 |
| Restsaldo: | 155 372,94 |
| Kapitalkostnader: | 1 083,76 |
| Administrasjonsavtale: | Ja |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 155 372,94,-, pr. dags dato.

**For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:**

**Kapitalkostnader**:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

**Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Robin William Vatland Johansen pr. e-post: robin.william.johansen@obos.no eller telefon: 22 86 57 51.

**Annen informasjon:**

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

**Melding fra megler ved salg:**
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Alexander Refsum Jensenius, e-post: harald-harfagresgate-10@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

**Elektronisk kommunikasjon:**
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

**Priser og gebyrer p.t.:**
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskiftetjenester 2026

| Tjenester | Pris inkludert mva. |
|---|---|
| **Megleropplysninger i Ambita Infoland:** | |
| Meglerpakke 1 med energimerke | 4 950 kr |
| Meglerpakke 1 | 4 375 kr |
| Meglerpakke 2 | 3 125 kr |
| Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr) | 1 250 kr |
| | |
| **Enkeltprodukter i Ambita Infoland:** | |
| Pantattest Boligaksjeselskap | 410 kr |
| Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler | 550 kr |
| | |
| **Eierskifter:** | |
| Borettslag / Sameier | 6 725 kr |
| Boligaksjeselskap m/transportgebyr | 10 500 kr |
| Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS | 5 044 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer | 8 406 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer | 6 725 kr |
| | |
| **Administrasjon:** | |
| Parkeringsplass, uten dokumenter | 850 kr |
| Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling | 1 700kr |
| | |
| **Notering:** | |
| Noteringsgebyr Boligaksjeselskap | 4 150 kr |
| | |
| **Andre tjenester:** | |
| Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden)<br>(Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076) | 6 250 kr + 1 076 kr |

# V E D T E K T E R

**for**

Eierseksjonssameiet Harald Hårfagres gate 10, org. Nr. 984 955 677

*Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte den 19.03.2025 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 16. april 2002.*

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er EIERSEKSJONSSAMEIET HARALD HÅRFAGRES GATE 10. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 3. august 2001.

### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 80 boligseksjoner på eiendommen gnr. 46, 11, 0301 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal, herunder brannbalkonger.

### 1-3 Sameiebrøk

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall i sameiermøtet. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten utgjør til enhver tid 1G.



BESKYTTET

### 1-4 Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar.

Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

## 2. Rettslig disposisjonsrett

### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.



BESKYTTET

## 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

### 3-1 Rett til bruk

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

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.



BESKYTTET

### 3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

## 4. Sameiets parkeringsplasser

Sameiet har 28 parkeringsplasser til utleie etter følgende regler:

1. Parkeringsplass kan leies av seksjonseiere som selv bebor seksjonen. For leieavtalen gjelder en gjensidig oppsigelse på 3 måneder løpende fra første månedsskifte. Sameiet kan bare si opp leieavtalen dersom det foreligger saklig grunn. Ved mislighold kan sameiet si opp avtalen med umiddelbar virkning.

2. Parkeringsplasser leies ut i den rekkefølge man har skrevet seg på venteliste. Dersom man takker nei til ledig parkeringsplass, mister man plassen på listen. Man kan likevel skrive seg nederst på ventelisten igjen.

3. Kjøretøy må kunne parkeres fullstendig innenfor oppmerket felt (ikke bare hjul), av hensyn til adkomst for brannvesenet. Dette tilsvarer en billengde på omtrent 460 cm, men dette kan avhenge noe av bilens utforming. Parkering i strid med dette kan medføre borttauing.

4. Leietakere tildeles en fast, nummerert plass til dekning av husstandens parkeringsbehov. Styret kan endre hvilken plass leietaker disponerer ut fra en helhetsvurdering av parkeringsforholdene. Slike bytter skal holdes på et minimum, og skje i dialog med berørte leietakere.

5. Fremleie er ikke tillatt. Styret kan likevel tillate tidsbegrenset fremleie i spesielle tilfeller.

6. Leietakere plikter å flytte kjøretøyet i forbindelse med dugnader og rengjøring 2 ganger pr. år. Ved nødvendig fravikelse utover dette, eksempelvis i forbindelse med vedlikehold av eiendommen, skal styret tilby refusjon av leiekostnader eller erstatningsplass (eksempelvis beboerparkering) etter styrets vurdering, i dialog med berørte leietakere.

7. Dersom det er overskudd av parkeringsplasser, kan styret leie ut disse midlertidig til andre enn seksjonseiere som selv bebor seksjonen. Dersom det igjen blir kø av seksjonseiere, vil avtalen bli sagt opp. For slike midlertidige leieavtaler gjelder en gjensidig oppsigelse på 1 måned løpende fra første månedsskifte.

8. Kontrakt inngås ved at styret melder inn leietaker til OBOS, for leie av en parkeringsrett med nummer 20001 – 20030. Parkeringsretten er knyttet til en fast fysisk parkeringsplass. Av regnskapstekniske og historiske årsaker kan nummer på



BESKYTTET

fysisk plass avvike fra nummer på parkeringsretten, jf. også punkt 4 ovenfor. Oppdatert informasjon vil være anført i det digitale Styrerommet hos OBOS.

9. Alle parkeringsplasser har mulighet for lading. Anlegget driftes som en felles løsning av det ladeselskap styret til enhver tid har tegnet kontrakt med. Leietakere som ønsker å benytte seg av dette, tegner egen individuell avtale med ladeselskapet. Ladeselskapet er ansvarlig for all fakturering og oppfølging mot brukerne.

10. Styret kan pålegge en seksjonseier å stille sin parkeringsplass til disposisjon for bytte med annen seksjonseier med nedsatt funksjonsevne og dokumentert behov for parkeringsplass. Bytteretten gjelder for parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne som er vedtatt av kommunen etter plan- og bygningsloven. Denne bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Seksjonseier kan, med dokumentert behov for slik parkeringsplass, søke styret om slik bytte av parkeringsplass. Styret kan i sitt vedtak om bytte av parkeringsplass gi vilkår om fremtidig fremleggelse av dokumentert behov for tilrettelagt parkeringsplass.

## 5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

### 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen



BESKYTTET

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

**5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.



BESKYTTET

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

**5-3 VEDLIKEHOLDSFOND**
Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

## 6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

### 6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

### 6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.



BESKYTTET

### 6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

### 6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

## 7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

### 7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

### 7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

### 7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og tre til fem andre styremedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.
(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.



BESKYTTET

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

**8-2 Valgkomite**
Sameiet skal ha en valgkomité på 3 medlemmer, som velges av sameiermøtet blant sameiere som selv bebor seksjonen. Medlemmer i valgkomiteen velges med en funksjonstid på 2 år, men slik at ikke alle skiftes ut samtidig. Komiteen kan fullføre sitt verv med to deltakere.

Valgkomiteen skal utarbeide skriftlig innstilling til valg av styre og styreleder, og foreslå samlet størrelse på honorar til styret. Sameiermøtet kan vedta instruks for valgkomiteen

**8-3 Styremøter**
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

**8-4 Styrets oppgaver**
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

**8-5 Styrets beslutningsmyndighet**
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.



BESKYTTET

**8-6 Inhabilitet**
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

**8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

## 9. Årsmøtet

**9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

**9-2 Tidspunkt for årsmøtet**
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

**9-3 Innkalling til årsmøte**
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).



BESKYTTET

**9-4 Saker årsmøtet skal behandle**
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- valg av valgkomité
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

**9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

**9-6 Møteledelse og protokoll**
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

**9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.



BESKYTTET

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

**9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

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

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

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a

g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning

h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

i) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

**9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

**9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

**9-11 Inhabilitet**
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

**10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

### 10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

### 10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

### 10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

## 11 Diverse opplysninger

### 11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
e) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
f) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
g) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
h) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.



BESKYTTET

**11-2 Endringer i vedtektene**
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

**11-3 Generelle plikter**
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.



BESKYTTET

# HUSORDENSREGLER

# FOR

# EIERSEKSJONSSAMEIET HARALD HÅRFAGRESGATE 10

Vedtatt på styremøte den 21. oktober 2002
Senest endret i sameiermøte den 19. mars 2024

---

## 1. BRUK AV LEILIGHETEN

### 1.1 Generelt
Leiligheten skal brukes til beboelse og må ikke brukes slik at andre påføres sjenanse eller ulempe. Antall beboere og eventuelt antall gjester skal være tilpasset seksjonenes størrelse.

### 1.2 Indre orden
Om natten mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være ro i bygningen. Sjenerende støy skal opphøre mellom kl. 19.00 og kl. 08.00, samt på søndager.

### 1.3 Innvendig vedlikehold
Alt innvendig vedlikehold av leiligheten påhviler den enkelte leilighetseier. Dette inkluderer for eksempel elektriske anlegg inkludert sikringsskap, vannkraner, WC, oppvaskmaskin og rørledning/avløpsrør fram til soilrør. Bygningsmessige endringer og installasjoner skal meldes styret. Ved omfattende oppussing av leilighet skal det gis nabovarsel til alle i oppgangen med informasjon om beregnet varighet.

### 1.4 Spesielt om oppussing av bad
Styret skal alltid varsles før arbeid startes. Styret skal orienteres om alle inngrep i fellesanlegg (soilrør, grenrør og sluk). Alle avløpsrør i bygget (soilrør og grenrør) er renovert innvendig med glassfiberstrømpe og epoxy. Inngrep i eller kapping av soilrør er forbudt. Nye koblinger mot eksisterende grenrør og muffer skal behandles med riktig type epoxy. Dette gjennomføres av TT-teknikk, og administreres av styret. Styret viderefakturerer kostnadene til beboer. Seksjonseier er ansvarlig for alle rør, installasjoner og membran på eget bad, og må selv holde dette i stand. Unntak er at sameiet har ansvar for vertikale rør gjennom leilighetene og innstøpte sluk. Alle arbeider utføres i henhold til gjeldende krav fra Plan- og bygningsetaten i Oslo. Skifte av sluk som medfører brudd på brannskille (gulv mot nabo) utløser krav om søknad fra beboer til Plan- og bygningsetaten. Ved pigging i gulv skal tak i leilighet under alltid sikres. Området rundt sluk er et spesielt svakt punkt som gir fare for nedrasing.

### 1.5 Vasker og sluk
Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask, sluk eller toalett.

### 1.6 Frostskader
Alle rom må holdes såpass oppvarmet at ledningene ikke fryser. Skader på rør og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming eller lignende er seksjonseiers ansvar.

### 1.7 Lekkasjer og stoppekraner
Hvis rør sprenges og stoppekraner ikke straks kan bli stengt, må skadene begrenses for eksempel ved å surre et håndkle eller lignende rundt lekkasjestedet. Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen for vannet til leiligheten er.

### 1.8 Elektriske anlegg
Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt lett kan forårsake brann.

### 1.9 Lufting
Lufting av leiligheten må bare skje gjennom vinduer eller egnede utgangsdører til det fri. Det er forbudt å lufte gjennom døren til oppgangen.

### 1.10 Tørking av tøy
Eventuell klestørk på balkonger må ikke henges slik at den er synlig fra fellesarealene.

### 1.11. Røykvarsler og brannslukningsutstyr
Den enkelte seksjonseier og beboer er ansvarlig for vedlikehold og batterier til røykvarslere. I henhold til offentlig brannforskrifter er det pålagt ha brannslokkingsapparat i seksjonen.

### 1.12. Grilling
Det er ikke tillat å bruke kullgrill på balkongen eller utenfor leiligheter i 1. etasje. På plenen kan det benyttes kullgrill dersom dette skjer i så stor avstand fra blokken og at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

### 1.13. Postkasser
Sameierne har ansvar for og plikt til å sette inn standard postkasseskilt. Ved utleie må leietakernes navn være på skiltet.

### 1.14 Radiatorer
Ved bytte av radiatorer må det monteres stoppekran.

## 2. LEILIGHET UTVENDIG

### 2.1 Ensartet fasade
Nye markiser skal ha godkjent farge og mønster bestemt av styret (fargeprøve fås hos styret). Flaggstenger, skilt og lignede samt parabolantenner kan bare settes opp etter tillatelse fra styret. Blomsterkasser skal henges på innsiden av balkongen.

Skader grunnet løse/fallende blomsterkasser hefter seksjonseieren for.

### 2.2 Balkonggulv
Sameiets balkonger er fluktvei for beboere i tilfelle brann. Skillet mellom eierseksjonene må kunne åpnes i en nødsituasjon. Den enkelte seksjonseier plikter å holde egen balkong ryddig slik at skilleveggene alltid lar seg åpne uhindret.

Balkonggulv må holdes rene for blader, rusk og snø slik at slukene alltid holdes åpne.

### 2.3 Balkongkanter og vinduskarmer
Alle beboere er ansvarlige for å rengjøre sine balkongkanter og vinduskarmer for å unngå nedfall av snø, is og annet som kan forårsake skade.

## 3. BRUK AV FELLESAREALENE

### 3.1 Vaskeriet
Vaskeriet skal brukes med forsiktighet. Det påhviler den enkelte buker å holde det ryddig og rent etter bruk. Vaskeriet kan ikke benyttes før kl. 08.00 eller etter kl. 22.00. På søndager/helligdager skal det ikke benyttes før kl. 11.00 eller etter kl. 18.00.

Vasking av husdyr er ikke tillatt, heller ikke bruk av vaskeri som trimrom.

### 3.2 Trappeoppganger og korridorer
Sykler, kjelker, ski, sparkstøttinger og lignende må ikke settes på uvedkomne steder som for eksempel trappeoppgangene eller korridorene, men i fellesrom i kjelleren, i egne boder eller på de anviste plassene fra styret. Barnevogn skal stå under trappeoppgang i kjeller.

### 3.3 Kjellerganger og fellesrom
Kjellerganger eller fellesrom som ikke er disponert for lagring skal ikke brukes til lagringsformål.

### 3.4 Bruk av åpen flamme
Bruk av åpen flamme i boder eller kjeller er ikke tillatt.

### 3.5 Barns lek
Trappeoppgang, korridorer, fellesrom og rom for tekniske anlegg må ikke brukes av barn til lek. Påse at barn ikke skriver på veggene, bruker kniv eller på annen måte gjør skade på hus eller anlegg.

### 3.6 Tilsmussing
Det er ikke tillatt å kaste papir, sigarettstumper eller lignende i hagen eller øvrige fellesarealer. Ved tilsmussing av korridorer, trappeoppganger, kjeller ut over det som skyldes normal bruk, skal den enkelte gjøre rent etter seg.

### 3.7 Kjellerboder
Sameiet anbefaler å unngå å oppbevaring av særlig verdifulle ting i boder da disse ligger tilknyttet ubevoktete fellesarealer.

### 3.8 Tomgangskjøring
Tomgangskjøring på sameies område og parkeringsplasser er forbudt. Hensikten med forbudet er å hindre at eksos trenger inn i leiligheter og barnerom.

### 3.9 Parkeringsplasser
Parkeringsplasser kan bare leies av seksjonseiere som selv bebor seksjonen. Ved overskudd av parkeringsplasser kan styret fravike dette.

### 3.10 Parkering av sykler
Sykler skal parkeres på tilordnet område. Det er ikke tillatt å låse sykkelen fast i takrenner, gelender, ladestolper og lignende. Sparkesykler/el-scootere skal parkeres på sykkelparkering.

## 4. ANSVARSFORHOLD

### 4.1 Skader
Seksjonseiere er ansvarlig for eventuelle skader på boligselskapets eiendom forårsaket av uforsiktighet av ham selv eller den/noen han har gitt adgang til eiendommen.

### 4.2 Egenandel ved bruk av sameiets felles forsikring
Sameiets eiendom er forsikret ved en felles forsikring som dekker bygning og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Dersom sameiets forsikring brukes, vil seksjonseier belastes egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar, med mindre styret fatter annet vedtak. Den enkelte

seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Slik hjemforsikring kan også tenkes å dekke egenandel på fellesforsikring.

### 4.3 Utleie
Leietagere må opplyses om husordensreglene. Det er eierens ansvar å påse at disse blir fulgt.

### 4.4 Dugnad
Seksjonseier er pliktig til å møte opp på dugnad fastsatt av styret

## 5. AVFALLSHÅNDTERING (SØPPELKONTEINERE)

### 5.1 Sortering av avfall
Avfall skal sorteres og kastes i merkede avfallsjakter i gården. Husholdningsavfall legges i sorteringsposer. (De originale avfallsjaktene i oppgangene er låst og skal ikke benyttes.) Alt avfall som ikke faller under definisjonene husholdningsavfall som; maling, olje, lim, batterier, elektriske artikler med mer eller som er for stort til å kunne plasseres i avfallsbeholderen må ikke kastes i avfallssjaktene. Avfall som ikke er papir eller husholdningsavfall henvises til «spesialavfallsstasjoner» eller Oslo kommunes avfallsstasjoner i nærheten.

5.2 Midlertidig lagring av avfall i fellesområder eller uteområder er ikke tillatt.

5.3 Overtredelser av bestemmelsene ovenfor som berører avfall og sameiets avfallsområder håndheves etter privatrettslige regler. Overtredelser blir ilagt gebyr på opptil 5.000 kroner.

### 5.4 Avfallshåndtering under oppussingsprosjekter
Avfallssekker («isekk» og liknende) kan bare hensettes etter anvisning fra styret. Slike sekker skal kjøres bort så snart de er fulle, og senest etter sju døgn med mindre annet er avtalt.

## 6. HUSDYRHOLD
6.1 Det er tillatt å holde husdyr som hund og katt i leilighetene. Forutsetningen er imidlertid at dyrene skjøttes på en forsvarlig måte, slik at de ikke er til sjenanse for øvrige sameiere. Ved klager avgjør styret om husdyrholdet må opphøre.

6.2 Husdyr må ikke etterlates alene i leiligheten dersom det medfører sjenanse for andre. Dyrene må føres i bånd i på sameies fellesarealer. Eieren må påse at dyret ikke gjør fra seg på fellesarealer, i tilfelle må dette fjernes umiddelbart. Videre forplikter eieren seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre så vel sameiets eiendom som en enkelt eiers eiendom.

6.3 Hundetyper som er identiske, eller som kan forveksles med, eller som er utseendemessig like med hundetyper som er forbudt i Norge, ref. «forskrift om hunder av 2003-07-04 nr. 74 tillates ikke i sameiet.

6.4 Det er forbudt å vaske husdyr i vaskeriet.

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 5973
EIERSEKSJONSSAMEIET HARALD HÅRFAGRES GATE 10

# Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET HARALD HÅRFAGRES GATE 10

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

**Dato for årsmøtet:**

10. mars 2026 kl. 18:00, Majorstuen kirke, Kirkestuen, inngang fra vestsiden (mot vårt bygg).

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av vedtektene: Varamedlemmer
8. Endring av vedtektene: Balkongdekke
9. Røykinnslag i leilighet
10. Sykkelskur
11. Gjesteparkering
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i EIERSEKSJONSSAMEIET HARALD HÅRFAGRES GATE 10

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Forslag til vedtak**

Robin Johansen v/OBOS er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

**Forslag til vedtak**

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

---

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen ble Robin Johansen foreslått. Protokollvitner velges i årsmøtet

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

**Vedlegg**

1. 5973 - Oppdatert Årsregnskap 2025 til innkalling.pdf
2. Revisjonsberetning - 5973 Harald Hårfagresgate 10 Sameie.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Forslag fremmet av:**
Valgkomiteen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160 000,-.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 160 000,-

---

Sak 7

## Endring av vedtektene: Varamedlemmer

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

Sameiet vedtok nye vedtekter i 2025. De var basert på en standardmal som ble oppdatert med særpunkter fra tidligere vedtekter. Ved en inkurie ble det ikke korrigert for at Sameiet tidligere har bestemt å ikke ha varamedlemmer i styret.

**Forslag til vedtak**
§8.1.2 i vedtektene endres til: "Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlemmer kan gjenvelges. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer."

---

Sak 8

## Endring av vedtektene: Balkongdekke

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

Styrets inspeksjoner av brannbalkongene har vist at relativt mange beboere har lagt en form for dekke (treheller, fliser, kunstgress, tepper, m.m.) på sine balkonger. Dette er uheldig da det kan bli stående vann på balkongen. Opak gjennomførte en kontroll av balkongene høsten 2025 og har også påpekt utfordringer med balkongdekkene. Styret ønsker å vedtektsfeste at balkongdekke ikke tillates. Eksisterende dekker vil fjernes på vårdugnaden 2026.

**Forslag til vedtak**
Følgende setning legges til på slutten av §3-1 (5) i vedtektene: "Det er ikke tillatt med dekke (treheller, fliser, kunstgress, tepper, m.m.) på balkongene."

---

Sak 9

## Røykinnslag i leilighet

**Forslag fremmet av:**
Linn Aspelund

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Vi  har utfordringer med at større mengder røyk grunnet fyring i andre  leiligheter gjentatte ganger har kommet inn i vår leilighet. Dette  skaper et dårlig inneklima og gjør det ubehagelig å oppholde seg inne. I  tillegg gjør dårlig trekk det problematisk å fyre selv uten at det blir  røykfylt i leiligheten. Vi ønsker at det vurderes tiltak for å redusere røykinnslag, for eksempel:

1. Installering av avtrekksvifter eller andre løsninger på tak/skorsteiner for å bedre trekket.
2. Mulighet for bruk av avtagbare, varme- og røykbestandige plater i peisene, som kan settes inn og tas ut etter behov, og vurdere om styret kan bidra økonomisk til anskaffelse.

**Styrets innstilling**

Styret har fått noen henvendelser fra beboere som opplever utfordringer med pipeløpene. Noen sliter med trekk ved egen fyring, mens andre får røyk (fra fyring og sigarettrøyking) fra naboer inn i egen leilighet. Flere rapporterer også at de ikke har problemer, så styret opplever ikke at dette er et generelt problem i sameiet. Når det gjelder de to konkrete forslagene mener styret følgende:

1. Installering av elektrisk avtrekksvifte på taket kan bedre sirkulasjonen, men det løser ikke underliggende problemer med sigarettrøyking at man deler pipeløp med naboer. Slike vifter har også noen ulemper. De er kostbare, vil introdusere noe suselyd, øke strømforbruket i bygget og de vil trekke mer varm luft ut av bygget og dermed også øke fjernvarmeforbruket.
2. Innsetting av plater i peisene kan vurderes i enkelttilfeller, men det kan i første omgang være bedre å sjekke at spjeldet fungerer skikkelig i de peisene hvor man opplever problemer.

Styret vil fortsette arbeidet med å forbedre pipeløpene. I tillegg til avsugsproblematikk er det også viktig å vedlikeholde pipeløpene for å unngå vanninntrenging fra taket.

**Forslag til vedtak**

Styret oppfordres til å fortsette arbeidet med å vedlikeholde pipeløpene.

---

Sak 10

## Sykkelskur

**Forslag fremmet av:**
Hanna Breistrand

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

I dag mangler det et trygt sted å parkere sykler, som også beskytter dem mot vær og vind. Flere har byttet ut bilen med dyre og tunge elsykler, som ikke kan bæres opp og ned i sykkelkjelleren. Det er det heller ikke plass til. På dagens sykkelparkering er det heller ikke plass til at alle kan låse fast sine sykler i stativene. Et sykkelskur vil derfor sikre trygg og tørr oppbevaring for enda flere sykler. Det foreslås å gi styret mandat til å undersøke mulighetene for å bygge et sykkelskur der hvor det i dag er sykkelparkering. Et alternativ er at det bygges et tak over sykkelparkeringen, så syklene står mer beskyttet.

**Styrets innstilling**

Forbedring av sykkelinfrastrukturen i sameiet har vært diskutert utallige ganger de siste årene. Styret har utredet bygging av sykkelskur tidligere. Det ble da konkludert med at det ikke er plass til å bygge sykkelskur på eksisterende sykkelparkering uten å måtte fjerne biloppstillingsplasser. Et alternativ ble tegnet opp med et sykkelskur på østsiden av hagen, mot Harald Hårfagres gate. Forslaget møtte både begeistring og motstand på årsmøtet i 2024. Dette tiltaket vil imidlertid være kostbart og utløse søknad til kommunen.

Styret har foreløpig valgt å forbedre situasjonen ved å montere skinner ned til kjellerne i alle oppganger, installere automatiske døråpnere til to av kjellerdørene for å forenkle tilkomst og utvide sykkelrommet mellom B og C. Planen er videre å installere flere og bedre sykkelfester på eksisterende sykkelparkering for å gjøre det enklere å låse fast.

**Forslag til vedtak**

Styret oppfordres til å fortsette arbeidet med å tilrettelegge for sykler i sameiet.

---

Sak 11

## Gjesteparkering

**Forslag fremmet av:**
Hanna Breistrand

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

To av de faste parkeringsplassene gjøres om til gjesteparkering.

**Styrets innstilling**

Gjesteparkering har vært diskutert ved flere anledninger tidligere, sist i forbindelse med montering av elbillading. Styret har konkludert med at det vil være vanskelig å håndheve en gjesteparkeringsordning på daglig basis.

Styret opplever at den nåværende løsningen hvor man innbyrdes låner ledige plasser fungerer godt i praksis.

**Forslag til vedtak**

Beboere som disponerer parkeringsplass oppfordres til å dele plassen sin når den ikke er i bruk.

---

Sak 12

## Valg av tillitsvalgte

Styremedlem Helle Giset planlegger flytting og ønsker å gå ut av styret i forbindelse med dette valget. Det legges derfor opp til valg av tre styremedlemmer.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Alexander Refsum Jensenius

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Merete Thorne
- Gunnar Portvik
- Lise Sandberg

**Valg av 3 valgkomité** Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Eivind Løwig
- Kristin Aldrich Zwick
- Sidsel Hellebø-Hansson

**Vedlegg**

1. 2026 HH10 Valg av tillitsvalgte.pdf

# Styrets årsrapport

### Styrets arbeid

Styret har siden forrige årsmøte gjennomført ti regulære styremøter i tillegg til ett konstituerende møte og ett budsjettmøte.

Styret bruker **Vibbo.no** for informasjon og kommunikasjon med beboerne. Det er gledelig å se at mange har tatt tjenesten i bruk, og vi håper alle laster ned appen og registrerer e-post/mobil for å få varslinger. Styret minner om at eiere som leier ut sine leiligheter selv må registrere sine leietakere i Vibbo. Når det er viktig informasjon, benyttes SMS-varsling og oppslag i tillegg til Vibbo-varslinger.

Verktøyet **Styrerommet.no** brukes til styrets interne arbeid. Denne digitale plattformen bidrar til god arbeidsflyt under og mellom styremøter, og verktøyet fungerer også som et arkiv for sameiet. Ved å samle all dokumentasjon ett sted sikrer vi god forvaltning og bidrar til å bevare historikk for fremtidige styrer.

Styret er godt fornøyd med **vaktmestertjenestene** fra COOR. Vaktmester går ukentlig runde og tilkalles ellers ved behov. Det er kun styret som kan rekvirere bistand fra vaktmester. Hvis man trenger hjelp til småting i egen leilighet, anbefaler styret å kontakte firmaer som spesialiserer seg på slikt, f.eks. via MinSmåjobb.no.

Sameiet har en generell avtale om **skadedyrsbekjempelse** fra Anticimex. Det er ikke rapportert om skadedyr i fellesområdene i løpet av året. Etter oppfordring fra Anticimex har vi montert skjermingsgitter på ventilasjonskanalene under balkongene for å hindre at fugler kommer inn i ventilasjonskanalene.

Styret følger kontinuerlig opp **helse, miljø og sikkerhet** (HMS) gjennom rutinebeskrivelser fra OBOS. I det siste har brannvern vært i fokus, se eget punkt under.

### Forefallende oppgaver

Det ble avholdt **dugnader** vår og høst 2025, begge med godt oppmøte. I tillegg til generell rydding og raking prioriterte styret gjennomgang av brannbalkongene for å sikre fremkommelighet. Det legges også opp til at dugnadene blir et hyggelig sosialt treff for beboerne, med vinlotteri, pizza og oppfordring til å bli kjent med andre beboere.

Det har heldigvis bare vært noen få, små **vannlekkasjer** i løpet av året. Noen kommer utenfra (tak og kjeller), andre innenfra (fra radiatorer). Vannlekkasjer får ofte store konsekvenser for flere beboere (og kostnader for sameiet), så det er viktig at alle bidrar til å minske risikoen ved å passe på egne rør og koblinger. Alle oppfordres også til å ha oversikt over stoppventilene til egen leilighet.

Det har vært noen klager på **røyklukt** fra balkonger og i pipeløp. Vi oppfordrer alle beboere til å vise hensyn.

Sameiet vårt er generelt rolig og fredelig, men til tider må styret håndtere **støyklager**. Styret minner om husordensreglene: “Om natten mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være ro i bygningen. Sjenerende støy skal opphøre mellom kl. 19.00 og kl. 08.00, samt på søndager.” Også utenom disse tidene oppfordres det til å vise hensyn.

Styret minner om at **avfall** ikke skal hensettes i fellesområdene. Det har vært mange som har flyttet ut og inn det siste året, og flere etterlater seg møbler og annet i fellesområdene som styret har måttet håndtere. Vi minner om at hverken stort eller smått avfall skal hensettes i ganger eller utendørs. Avfall som er for stort til å gå i søppelkassene må transporteres til gjenbrukssentralen, eller man kan vente på fellescontainerne som kommer hver dugnad.

### Pågående prosjekter

- **Bunnledningen:** Det ble oppdaget et brudd i utløpsrøret til bunnledningen og styret prioriterte å få dette fikset høsten 2025. Resten av bunnledningen vil rehabiliteres våren 2026.

- **Radiatorsystemet:** Styret har gjennomført en kartlegging av tilstanden til radiatorsystemet ved å sende ut et nettskjema til alle beboere. Resultatene viser at mange radiatorer fungerer godt, men det er ulike problemer med ødelagte lufteventiler og termostater. Styret jobber med å finne ut hvilke utbedringstiltak som skal iverksettes.
- **Brannbalkongene:** Etter meldinger om rustflekker på noen brannbalkonger engasjerte styret Opak for å gjøre en tilstandskontroll høsten 2025. Funnene indikerer noe korrodert armering, og det anbefales utbedringstiltak. Styret jobber med å finne ut hva som bør gjøres og hva det vil koste.
- **Boder:** Styret har gjennom året jobbet med å kartlegge hvilke leiligheter som disponerer hvilke boder og har startet merkingen av alle rom med romnummer. I den forbindelse males det over gamle nummer for å unngå forvirring.
- **Sykkelparkering:** Styret har fortsatt arbeidet med å sikre bedre sykkelparkering både ute og inne. Installasjon av nye stativer på sykkelparkeringen på nordsiden ble utsatt på grunn av andre, mer presserende prosjekter, men vil gjenopptas til sommeren. Den innvendige sykkelboden mellom B og C har blitt utvidet for å sikre mer innvendig parkeringsplass.
- **Brannvern:** Etter en ekstern brannvernsgjennomgang tidlig i 2025, ble det identifisert flere avvikspunkter. Styret har prioritert og gjennomført en rekke tiltak for å heve sikkerhetsnivået i bygget: (1) Det ble kjøpt inn nye brannslukkere til samtlige leiligheter og til fellesområdene for å sikre at alle har tilgang til oppdatert og funksjonelt slukkeutstyr. (2) Søppelluker i trapperommene ble fuget for å være røyktette, og sjaktene i kjellerne ble murt igjen for å forhindre brann- og røykspredning. (3) Belysningen i kjellerne ble oppgradert til nye LED-lamper med markeringslys for å sikre tryggere rømningsveier. (4) Beboere med originale, ikke-brannsikre inngangsdører ble kontaktet og henstilt om å bytte disse. Styret vil pålegge utbytting av de resterende dørene i 2026. (5) Styrebodene vil få branndører i løpet av våren 2026. (6) Det vil gjennomføres pålagt el-gjennomgang av det elektriske anlegget.

Styret takker for tilliten som er vist og ser frem til et fortsatt godt samarbeid med alle beboere for å gjøre Harald Hårfagres Gate 10 til et enda bedre sted å bo i året som kommer.

## HARALD HÅRFAGRESGATE 10 SAMEIE
## ORG.NR. 984955677, KLIENTNR. 5973

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 5 607 202 | 5 439 432 | 5 681 000 | 5 921 700 |
| Vaskeri | 3 | 17 000 | 14 750 | 16 000 | 16 000 |
| Andre inntekter | 4 | 46 386 | 12 647 | 5 000 | 5 000 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **5 670 588** | **5 466 829** | **5 702 000** | **5 942 700** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 5 | -40 816 | -24 317 | -19 000 | -24 000 |
| Styrehonorar | 6 | -159 999 | -131 999 | -132 000 | -160 000 |
| Revisjonshonorar | 7 | -14 717 | -8 949 | -16 000 | -10 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -152 398 | -145 435 | -150 000 | -159 000 |
| Konsulenthonorar | | -94 980 | -18 199 | -15 000 | -15 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -1 315 744 | -1 296 701 | -1 174 000 | -1 405 000 |
| Forsikringer | | -545 972 | -500 051 | -572 000 | -610 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -1 028 950 | -941 609 | -1 079 000 | -1 047 000 |
| Energi/fyring | 10 | -979 201 | -1 054 629 | -1 050 000 | -1 050 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -210 240 | -222 880 | -210 000 | -216 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -393 353 | -362 731 | -377 000 | -428 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-4 936 370** | **-4 707 499** | **-4 794 000** | **-5 124 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT FØR ADM.AVT:** | | **734 218** | **759 330** | **908 000** | **818 700** |
| Innbetalt andel fellesgjeld | | 0 | 268 948 | 0 | 0 |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **734 218** | **1 028 278** | **908 000** | **818 700** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 83 111 | 77 881 | 50 000 | 50 000 |
| Finanskostnader | 13 | -791 688 | -843 718 | -834 000 | -737 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-708 577** | **-765 837** | **-784 000** | **-687 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **25 641** | **262 441** | **124 000** | **131 700** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Til annen egenkapital: | | 25 641 | 262 441 | | |

## HARALD HÅRFAGRESGATE 10 SAMEIE
## ORG.NR. 984955677, KLIENTNR. 5973

# BALANSE

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 20 944 | 35 921 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 6 867 | 6 547 |
| Andre kortsiktige fordringer | 14 | 2 595 | 0 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 414 231 | 713 307 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 2 040 | 850 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 824 669 | 677 558 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **1 271 346** | **1 434 183** |
| **SUM EIENDELER** | | **1 271 346** | **1 434 183** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Annen egenkapital | 15, 16 | -10 333 547 | -10 359 188 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-10 333 547** | **-10 359 188** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 17 | 11 296 340 | 11 516 685 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **11 296 340** | **11 516 685** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 59 757 | 39 701 |
| Leverandørgjeld | | 241 833 | 76 076 |
| Skyldige offentlige avgifter | 18 | 2 886 | 1 555 |
| Påløpte renter | | 4 078 | 4 493 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 154 862 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **308 554** | **276 687** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **1 271 346** | **1 434 183** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 16.02.2026
Styret i Harald Hårfagresgate 10 Sameie

Alexander Refsum Jensenius /s/ Gunnar Portvik /s/ Anne Merete Thorne /s/
Helle Katrine Giset /s/ Eirik Svinsås /s/ Harald Sørby /s/

**NOTE 1**
**REGNSKAPSPRINSIPPER**
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKKSKONTO**
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN**
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.
Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet.
På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

**NOTE 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Bod | 96 214 |
| Felleskostnader | 4 294 105 |
| Strøm - vaskemaskin i bod | 100 |
| Parkering | 204 750 |
| Lånekostnad I | 1 023 656 |
| Regulering Lånekostnad I | -11 623 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **5 607 202** |

**NOTE 3**
**VASKERI**

| | |
|---|---|
| Inntekter | 17 000 |
| **SUM INNTEKTER VASKERI** | **17 000** |

**NOTE 4**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Utfakturering OBOS Nett AS | 10 980 |
| Oppgjør skadesak, Gjensidige | 32 306 |
| Nøkler | 3 100 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **46 386** |

**NOTE 5**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Annen opplysningspliktig godtgjørelse | -16 000 |
| Arbeidsgiveravgift | -24 816 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-40 816** |

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE 6**
**STYREHONORAR**

| | |
|---|---|
| Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 | -159 999 |
| **SUM STYREHONORAR** | **-159 999** |
| I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) | -162 |

**NOTE 7**
**REVISJONSHONORAR**

| | |
|---|---|
| Revisjon | -14 717 |
| **SUM REVISJONSHONORAR** | **-14 717** |

**NOTE 8**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -257 103 |
| Drift/vedlikehold VVS | -369 660 |
| Drift/vedlikehold elektro | -170 976 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -93 451 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -210 576 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -94 364 |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg | -24 549 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -2 665 |
| Drift/vedlikehold parkeringsanlegg | -40 385 |
| Drift/vedlikehold søppelanlegg | -12 969 |
| Egenandel forsikring | -22 000 |
| Kostnader dugnader | -17 047 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-1 315 744** |

**NOTE 9**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsgebyr | -760 229 |
| Feie- og tilsynsgebyr | -10 935 |

| | |
|---|---|
| Renovasjonsgebyr | -257 786 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-1 028 950** |

**NOTE 10**
**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -41 832 |
| Fjernvarme | -937 369 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-979 201** |

**NOTE 11**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Lokalleie | -5 000 |
| Container | -76 665 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -16 160 |
| Diverse utstyr | -18 342 |
| Annet driftsmateriale | -2 841 |
| Vaktmestertjenester | -75 859 |
| Renhold ved firmaer | -105 276 |
| Snørydding | -53 958 |
| Andre driftskostnader | -32 909 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -848 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -162 |
| Andre kontorkostnader | -2 245 |
| Bank- og kortgebyr | -3 130 |
| Øreavrunding | 50 |
| Tap på fordringer | -8 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-393 353** |

**NOTE 12**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 2 083 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 24 111 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 858 |
| Kundeutbytte Gjensidige | 54 579 |
| Andre renteinntekter | 1 480 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **83 111** |

**NOTE 13**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Pantegjeldsrenter | -791 688 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-791 688** |

**NOTE 14**
**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---|
| Avregningskonto, adm.lån | 2 595 |
| **SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** | **2 595** |

**NOTE 15**
**ANNEN EGENKAPITAL**

| | |
|---|---|
| Opptjent egenkapital | -14 284 159 |

| | |
|---|---|
| Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år | 3 950 612 |
| Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år | 0 |
| **SUM ANNEN EGENKAPITAL** | **-10 333 547** |

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

**NOTE 16**
**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.
Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.
I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE 17**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,59 %. Løpetiden er 25 år.

| | | |
|---|---|---|
| Opprinnelig 2022 | -15 061 918 | |
| Nedbetalt tidligere - ordinære avdrag | 373 156 | |
| Nedbetalt tidligere - ekstraordinære avdrag | 3 172 077 | |
| Nedbetalt i år - ordinære avdrag | 220 345 | |
| Nedbetalt i år- ekstraordinære avdrag | 0 | |
| | | -11 296 340 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-11 296 340** |

**NOTE 18**
**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Forskuddstrekk | -2 040 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -846 |
| **SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** | **-2 886** |

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

# Uavhengig revisors beretning

## Til årsmøtet i EIERSEKSJONSSAMEIET HARALD HÅRFAGRES GATE 10

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIET HARALD HÅRFAGRES GATE 10.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7A0M1-F2EBE-IXN2Q-066BN-O68F5-72IVN1

*Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.*

*"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."*

**Ole Jarle Haukvik**
**Partner**
*Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940*
*IP: 188.95.xxx.xxx*
*2026-02-25 10:01:09 UTC*

QES

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: 7A0M1-F2EBE-IXN2Q-066BN-O68F5-72VN1*

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

**Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt**
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

**Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Harald Hårfagres gate 10 v/styret,**
**harald-harfagresgate-10@styrerommet.no**

**Harald Hårfagres gate 10, 6. februar 2026**

**VALGKOMITÉENS INNSTILLING TIL VALG PÅ ÅRSMØTET 2026**

**SAMEIETS VEDTEKTER § 9-4 SAKER ÅRSMØTET SKAL BEHANDLE:**

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- valg av valgkomité
- behandle vederlag til styret

## 1. VALG AV STYRE

**SAMEIETS VEDTEKTER § 8-1 STYRET – SAMMENSETNING, VALG, TJENESTETID OG VEDERLAG**

**(1)** Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og tre til fem andre styremedlemmer.
**(2)** Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem kan gjenvelges. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.
**(3)** Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
**(4)** Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
**(5)** Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
**(6)** Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

**I perioden 2025-2026 har styret bestått av:**

Alexander Refsum Jensenius, styreleder, valgt i 2024 for perioden 2024-2026
Anne Merete Thorne, styremedlem, valgt i 2024 for perioden 2024-2026
Gunnar Portvik, styremedlem, valgt i 2024 for perioden 2024-2026
Eirik Svinsås, styremedlem, valgt i 2025 for perioden 2025-2027
Harald Sørby, styremedlem, valgt i 2025 for perioden 2025-2027
Helle Giset, styremedlem, valgt i 2025 for perioden 2025-2027

**VALGKOMITÉENS FORSLAG TIL STYREVALG:**

Valgkomitéen har forhørt seg med beboere i gården og etterlyst forslag og innspill til valget gjennom oppslag i Vibbo, og ved å kontakte beboere i alle oppganger, i tillegg til å forhøre oss med de enkelte styremedlemmene.

Valg av tillitsvalgte er viktig for sameiet vårt. Ikke bare vår- og høstdugnadene i sameiet, men også oppgavene i styret og valgkomitéen er et dugnadsarbeide. Her bør alle som har anledning bidra og det bør gå på omgang, slik at ikke noen få får all belastningen. Egnethet, kunnskaper, erfaring, aldersfordeling og kjønnsbalanse er noen av momentene som bør hensyntas.

Valgkomitéen setter pris på innspillene vi har fått i forbindelse med årets valg, og vil samtidig oppfordre alle i sameiet om å engasjere seg aktivt i årene som kommer.

Nåværende styre fungerer godt. Styremedlemmene forteller at samarbeidet i styret er bra og de er engasjerte i arbeidsoppgavene.
Alexander Jensenius, Anne Merete Thorne og Gunnar Portvik er på valg og har alle sagt seg villige til å gjenvelges for en periode på 2 år. Helle Giset planlegger flytting og ønsker å gå ut av styret i forbindelse med dette valget.

**Til styret foreslås å velge**

Alexander Refsum Jensenius, som styreleder, for perioden 2026-2028
Anne Merete Thorne, som styremedlem, for perioden 2026-2028
Gunnar Portvik, som styremedlem, for perioden 2026-2028
Lise Sandberg, som styremedlem, for perioden 2026-2027

**Dersom årsmøtet går inn for valgkomitéens forslag, vil styret bli bestående av**

Alexander Refsum Jensenius, styreleder, 2026-2028
Anne Merete Thorne, styremedlem, 2026-2028
Gunnar Portvik, styremedlem, 2026-2028
Eirik Svinsås, styremedlem, 2025-2027
Harald Sørby, styremedlem, 2025-2027
Lise Sandberg, styremedlem, 2026-2027

## 2. VALG AV VALGKOMITÉ

**SAMEIETS VEDTEKTER § 8-2 VALGKOMITÉ:** Sameiet skal ha en valgkomité på 3 medlemmer, som velges av sameiermøtet blant sameiere som selv bebor seksjonen. Medlemmer i valgkomitéen velges med en funksjonstid på 2 år, men slik at ikke alle skiftes ut samtidig. Komiteen kan fullføre sitt verv med to deltakere.

Valgkomitéen skal utarbeide skriftlig innstilling til valg av styre og styreleder, og foreslå samlet størrelse på honorar til styret. Sameiermøtet kan vedta instruks for valgkomitéen.

Årsmøtet 2024 valgte følgende valgkomité:

Sidsel Hellebø-Hansson, medlem, valgt for 2 år for perioden 2024-2026
Georg Andreas Broch, medlem, valgt for 2 år for perioden 2024-2026
Kristin Aldrich Zwick, medlem, valgt for 2 år for perioden 2024-2026

Valgkomitéen er på valg på dette årsmøtet.

**Som valgkomité foreslås å velge**

Sidsel Hellebø-Hansson, som medlem for perioden 2026-2028
Kristin Aldrich Zwick, som medlem for perioden 2026-2028
Eivind Løwig, som medlem for perioden 2026-2028

## 3. STYREHONORAR

Samlet styrehonorar for Sameiet Harald Hårfagres gate 10 ble vedtatt økt fra 132 000 kroner til 160 000 kroner på årsmøtet i 2025 for perioden 2024-2025 iht. vedtektenes paragraf 8-1 (4). Valgkomitéen foreslår å beholde honoraret på samme nivå for perioden 2025-2026.

* * * * * * * *

**Sidsel Hellebø-Hansson, sign.** **Georg Andreas Broch, sign.** **Kristin Aldrich Zwick, sign.**

## Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 10.03.26
**Selskapsnummer:** 5973 **Selskapsnavn:** EIERSEKSJONSSAMEIET HARALD HÅRFAGRES GATE 10

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** _____ **Navn på eier(e):** _____

**Signatur:** _____

## Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

# Protokoll til årsmøte 2026 for EIERSEKSJONSSAMEIET HARALD HÅRFAGRES GATE 10

**Organisasjonsnummer:** 984955677
Møtet ble avholdt 10. mars kl. 18:00, Majorstuen kirke, Kirkestuen, inngang fra vestsiden (mot vårt bygg).

Antall stemmeberettigede som deltok: 32
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 5

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Robin Johansen v/OBOS er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Robin Johansen foreslått. Som protokollvitner ble Ertan Bülow Jantzen og Kristin Aldrich Zwick foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 6. Fastsettelse av honorarer

Fremmet av: Valgkomiteen

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160 000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 160 000,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 7. Endring av vedtektene: Varamedlemmer

Sameiet vedtok nye vedtekter i 2025. De var basert på en standardmal som ble oppdatert med særpunkter fra tidligere vedtekter. Ved en inkurie ble det ikke korrigert for at Sameiet tidligere har bestemt å ikke ha varamedlemmer i styret.

> **Forslag til vedtak:**
> §8.1.2 i vedtektene endres til: "Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlemmer kan gjenvelges. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer."
>
> ✓ **Vedtatt. Man gikk til avstemming og forslaget ble enstemmig vedtatt.**

## 8. Endring av vedtektene: Balkongdekke

Styrets inspeksjoner av brannbalkongene har vist at relativt mange beboere har lagt en form for dekke (treheller, fliser, kunstgress, tepper, m.m.) på sine balkonger. Dette er uheldig da det kan bli stående vann på balkongen. Opak gjennomførte en kontroll av balkongene høsten 2025 og har også påpekt utfordringer med balkongdekkene. Styret ønsker å vedtektsfeste at balkongdekke ikke tillates. Eksisterende dekker vil fjernes på vårdugnaden 2026.

> **Forslag til vedtak:**
> Følgende setning legges til på slutten av §3-1 (5) i vedtektene: "Det er ikke tillatt med dekke (treheller, fliser, kunstgress, tepper, m.m.) på balkongene."
>
> ✓ **Vedtatt. Man gikk til avstemming og forslaget ble vedtatt med 31 stemmer for, 1 blank stemme og 0 stemmer mot.**

## 9. Røykinnslag i leilighet

Fremmet av: Linn Aspelund

Vi har utfordringer med at større mengder røyk grunnet fyring i andre leiligheter gjentatte ganger har kommet inn i vår leilighet. Dette skaper et dårlig inneklima og gjør det ubehagelig å oppholde seg inne. I tillegg gjør dårlig trekk det problematisk å fyre selv uten at det blir røykfylt i leiligheten. Vi ønsker at det vurderes tiltak for å redusere røykinnslag, for eksempel:

1. Installering av avtrekksvifter eller andre løsninger på tak/skorsteiner for å bedre trekket.
2. Mulighet for bruk av avtagbare, varme- og røykbestandige plater i peisene, som kan settes inn og tas ut etter behov, og vurdere om styret kan bidra økonomisk til anskaffelse.

**Styrets innstilling**

Styret har fått noen henvendelser fra beboere som opplever utfordringer med pipeløpene. Noen sliter med trekk ved egen fyring, mens andre får røyk (fra fyring og sigarettrøyking) fra naboer inn i egen leilighet. Flere rapporterer også at de ikke har problemer, så styret opplever ikke at dette er et generelt problem i sameiet. Når det gjelder de to konkrete forslagene mener styret følgende:

1. Installering av elektrisk avtrekksvifte på taket kan bedre sirkulasjonen, men det løser ikke underliggende problemer med sigarettrøyking at man deler pipeløp med naboer. Slike vifter har også noen ulemper. De er kostbare, vil introdusere noe suselyd, øke strømforbruket i bygget og de vil trekke mer varm luft ut av bygget og dermed også øke fjernvarmeforbruket.
2. Innsetting av plater i peisene kan vurderes i enkelttilfeller, men det kan i første omgang være bedre å sjekke at spjeldet fungerer skikkelig i de peisene hvor man opplever problemer.

Styret vil fortsette arbeidet med å forbedre pipeløpene. I tillegg til avsugsproblematikk er det også viktig å vedlikeholde pipeløpene for å unngå vanninntrenging fra taket.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret oppfordres til å fortsette arbeidet med å vedlikeholde pipeløpene.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 10. Sykkelskur

Fremmet av: Hanna Breistrand

I dag mangler det et trygt sted å parkere sykler, som også beskytter dem mot vær og vind. Flere har byttet ut bilen med dyre og tunge elsykler, som ikke kan bæres opp og ned i sykkelkjelleren. Det er det heller ikke plass til. På dagens sykkelparkering er det heller ikke plass til at alle kan låse fast sine sykler i stativene. Et sykkelskur vil derfor sikre trygg og tørr oppbevaring for enda flere sykler. Det foreslås å gi styret mandat til å undersøke mulighetene for å bygge et sykkelskur der hvor det i dag er sykkelparkering. Et alternativ er at det bygges et tak over sykkelparkeringen, så syklene står mer beskyttet.

**Styrets innstilling**

Forbedring av sykkelinfrastrukturen i sameiet har vært diskutert utallige ganger de siste årene. Styret har utredet bygging av sykkelskur tidligere. Det ble da konkludert med at det ikke er plass til å bygge sykkelskur på eksisterende sykkelparkering uten å måtte fjerne biloppstillingsplasser. Et alternativ ble tegnet opp med et sykkelskur på østsiden av hagen, mot Harald Hårfagres gate. Forslaget møtte både begeistring og motstand på årsmøtet i 2024. Dette tiltaket vil imidlertid være kostbart og utløse søknad til kommunen.

Styret har foreløpig valgt å forbedre situasjonen ved å montere skinner ned til kjellerne i alle oppganger, installere automatiske døråpnere til to av kjellerdørene for å forenkle tilkomst og utvide sykkelrommet mellom

B og C. Planen er videre å installere flere og bedre sykkelfester på eksisterende sykkelparkering for å gjøre det enklere å låse fast.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret oppfordres til å fortsette arbeidet med å tilrettelegge for sykler i sameiet.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 11. Gjesteparkering

Fremmet av: Hanna Breistrand

To av de faste parkeringsplassene gjøres om til gjesteparkering.

**Styrets innstilling**
Gjesteparkering har vært diskutert ved flere anledninger tidligere, sist i forbindelse med montering av elbillading. Styret har konkludert med at det vil være vanskelig å håndheve en gjesteparkeringsordning på daglig basis.

Styret opplever at den nåværende løsningen hvor man innbyrdes låner ledige plasser fungerer godt i praksis.

> **Forslag til vedtak:**
> Beboere som disponerer parkeringsplass oppfordres til å dele plassen sin når den ikke er i bruk.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 12. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem Helle Giset planlegger flytting og ønsker å gå ut av styret i forbindelse med dette valget. Det legges derfor opp til valg av tre styremedlemmer.

**Styreleder (2 år)**
Følgende ble valgt:
Alexander Refsum Jensenius

Valgt v/akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Alexander Refsum Jensenius

**Styremedlem (2 år)**
Følgende ble valgt:
Gunnar Portvik
Lise Sandberg
Anne Merete Thorne

Valgt v/akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Gunnar Portvik
Lise Sandberg

Anne Merete Thorne

**Valgkomité (2 år)**

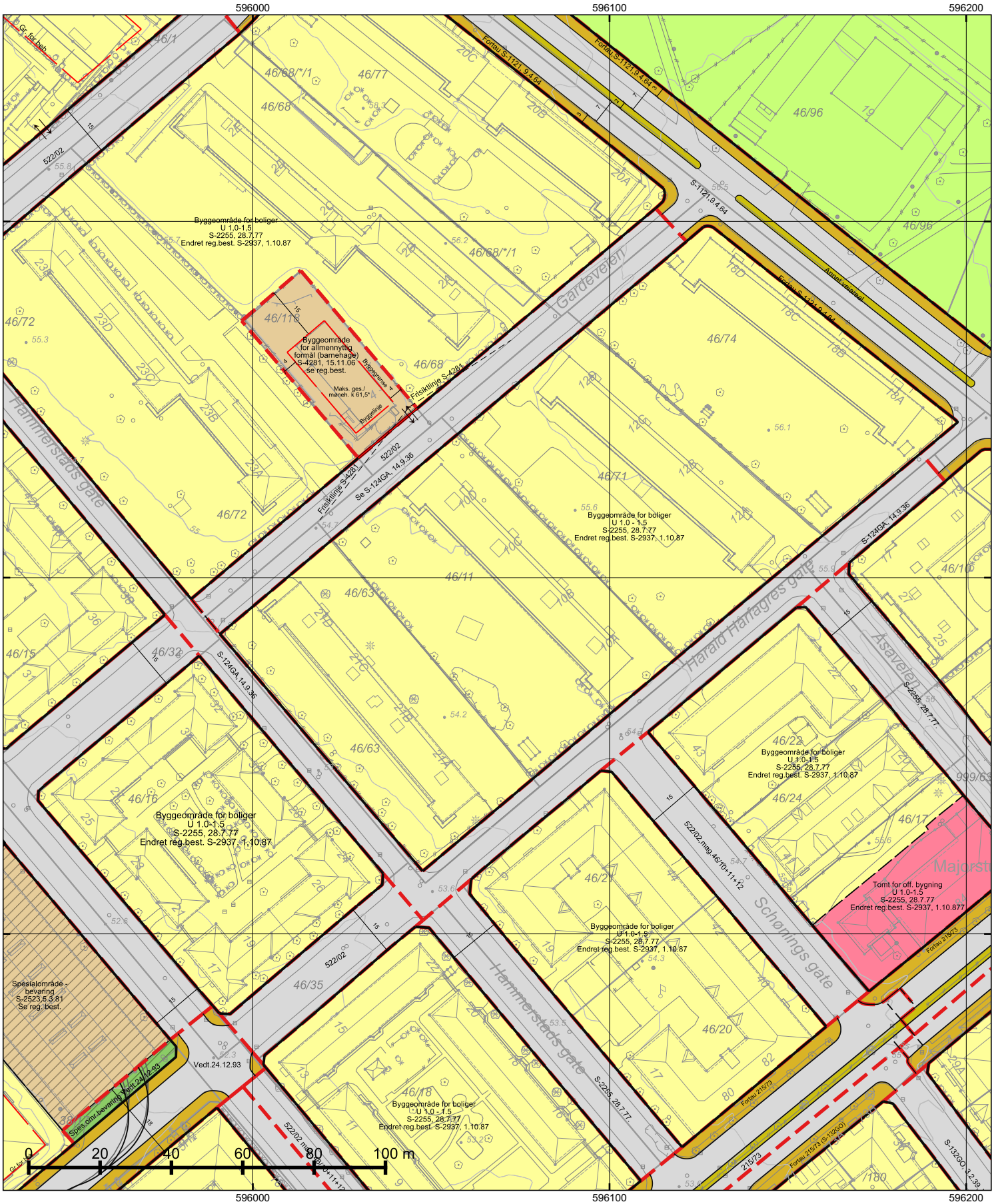
Følgende ble valgt:
Sidsel Hellebø-Hansson
Eivind Løwig
Kristin Aldrich Zwick

Valgt v/akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Sidsel Hellebø-Hansson
Eivind Løwig
Kristin Aldrich Zwick

Protokollen signeres av:

Møteleder: Robin Johansen /s/
Protokollfører: Robin Johansen /s/
Protokollvitne: Ertan Bülow Jantzen /s/
Protokollvitne: Kristin Aldrich Zwick /s/




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

# Reguleringskart

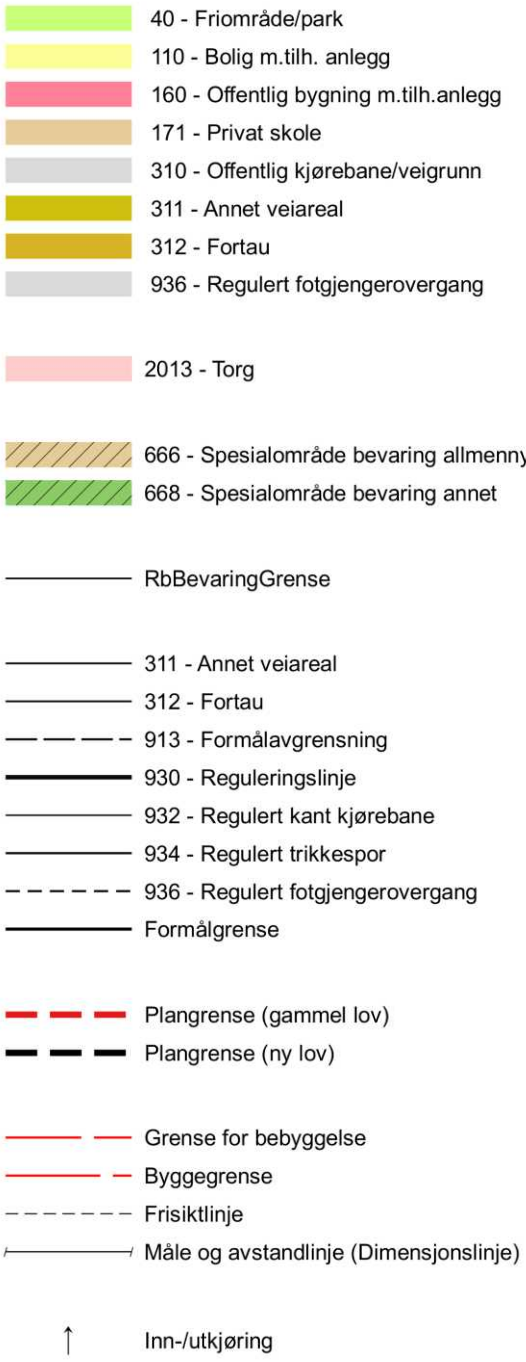
**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

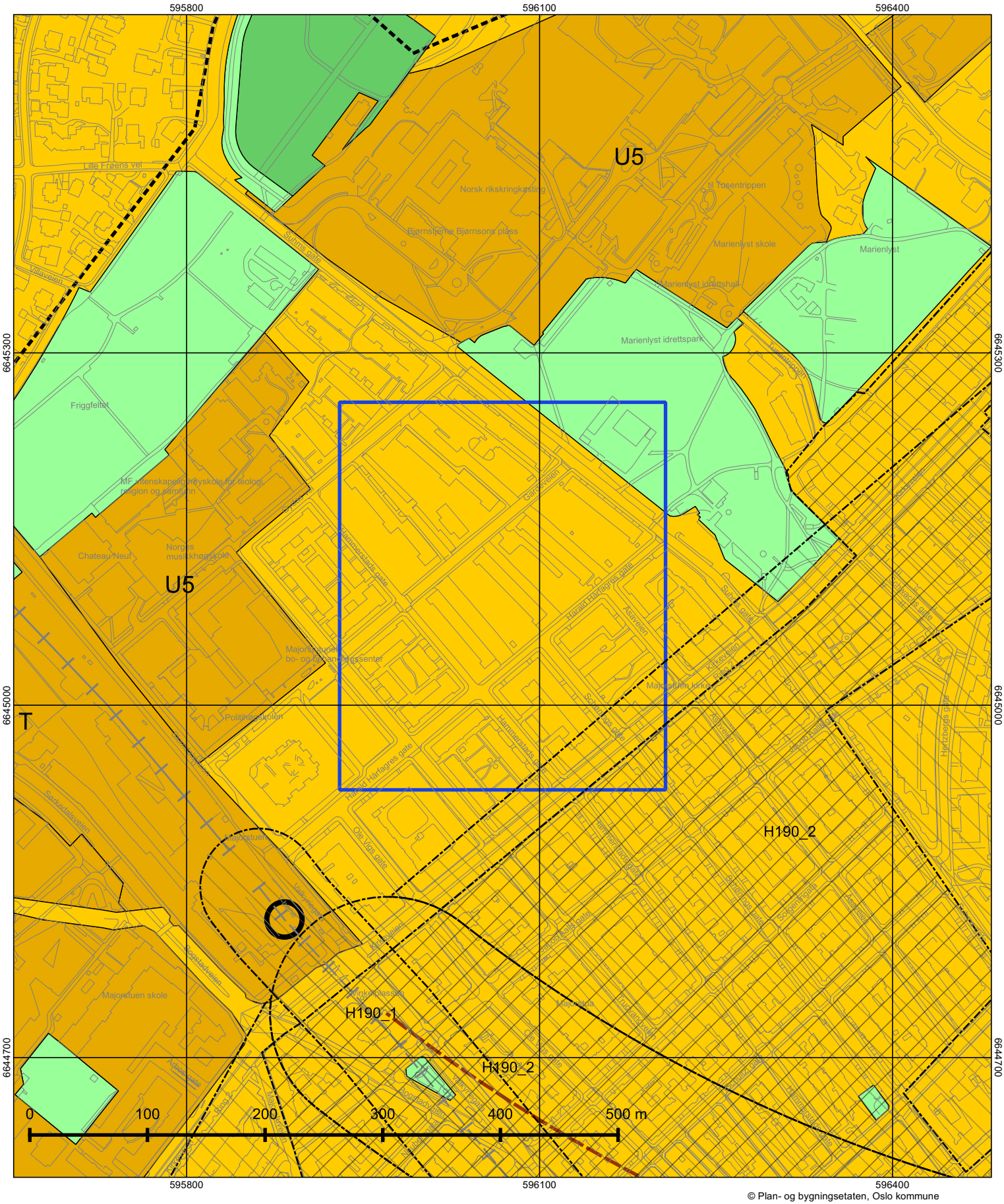
PlottID/Best.nr: 159430/ 86534952
Adresse: Harald Hårfagres gate 10
Gnr/Bnr: 46/11
Deres ref.:
Kommentar:

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: 15.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159430/86534952
Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

# Tegnforklaring - kommuneplan



# Plan- og bygningsetaten

Dato: 15.06.2026
Kunde: Sigurd Bergseng
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534952
Deres ref: 9287030

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 46, BNR. 11.

Vi viser til bestilling av 15.06.2026 for eiendom gnr. 46, bnr. 11.

**GNR. 46 BNR. 11**

har ukjent opprettelsesdato i eiendomsregisteret i Oslo.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

**4780 m².**

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.


## Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

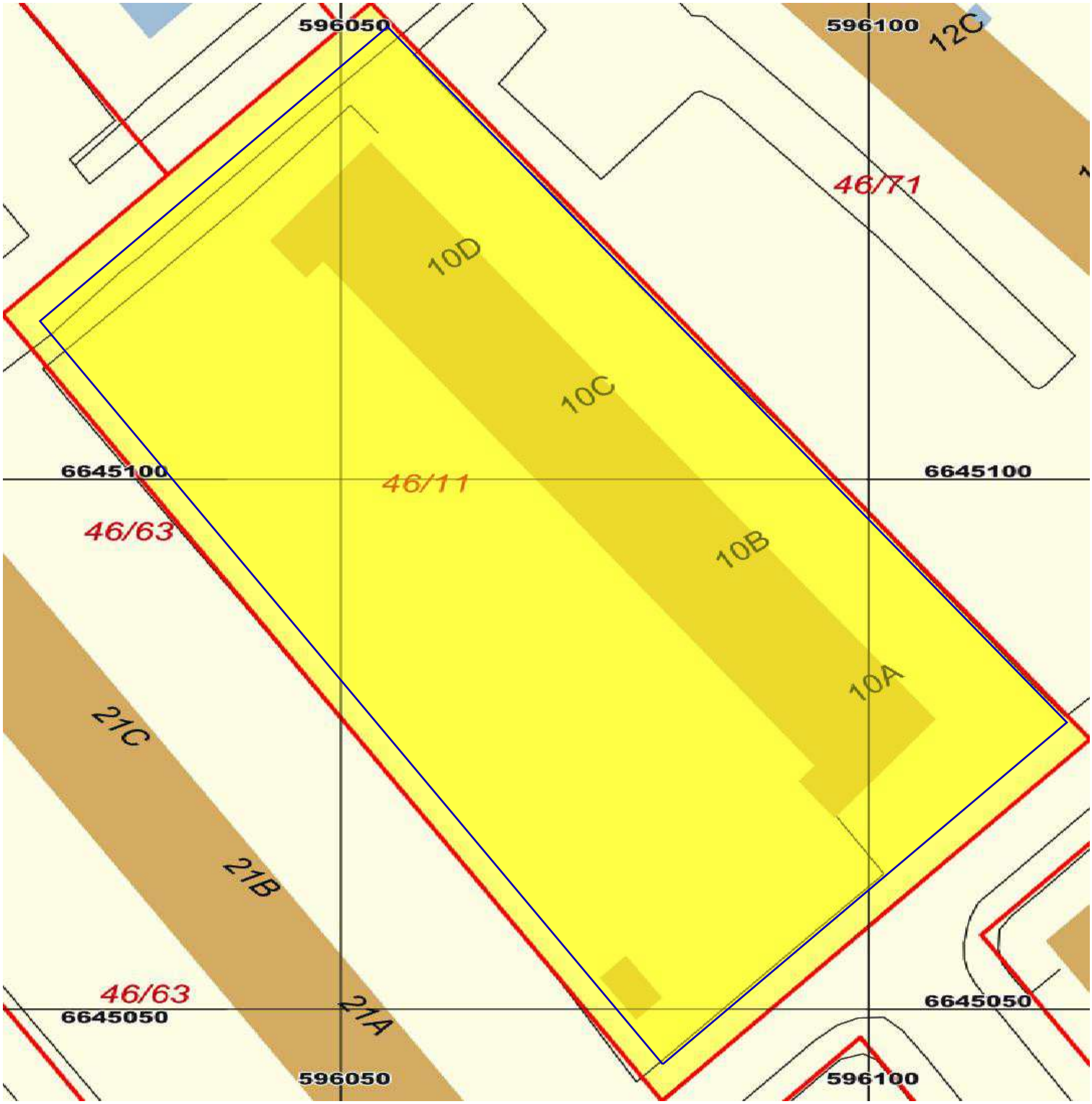
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1,0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA




Plan- og bygningsetaten

# Harald Hårfagres gate 10B

Nabolaget Majorstuen kirke/Marienlyst vestre - vurdert av 123 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Marienlyst skole (1-10 kl.)<br>971 elever, 65 klasser | 6 min<br>0.5 km |
| Majorstuen skole (1-10 kl.)<br>658 elever, 43 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| Bolteløkka skole (1-7 kl.)<br>341 elever, 18 klasser | 15 min<br>1.3 km |
| Fagerborg skole (8-10 kl.)<br>416 elever, 25 klasser | 11 min<br>0.9 km |
| Kristelig gymnasium grunnskole (8-1...<br>408 elever, 30 klasser | 16 min<br>1.4 km |
| Heltberg Bislett | 15 min |
| Kristelig gymnasium<br>450 elever, 15 klasser | 16 min<br>1.3 km |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| Schønings gate 40-44 - 11060 | 2 min |
| Schønings gate 40-44 - 11058 | 2 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Marienlyst<br>Linje FB1, 20, 25, 28 | 5 min<br>0.4 km |
| Majorstuen<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 6 min<br>0.5 km |
| Majorstuen i Majorstukrysset<br>Linje 11 | 7 min<br>0.6 km |
| Nationaltheatret stasjon<br>Totalt 10 ulike linjer | 7 min<br>2.7 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 12 min<br>4.4 km |

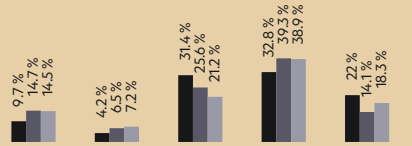
## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Solbærtorvet barnehage (1-5 år)<br>57 barn | 2 min<br>0.1 km |
| Gydas Vei barnehage (1-5 år)<br>61 barn | 4 min<br>0.4 km |
| Nrk Barnehagen Oslo (1-5 år)<br>45 barn | 5 min<br>0.4 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Joker Kirkeveien | 3 min |
| Bunnpris Kirkeveien | 4 min |

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Majorstuen kirke/Marienly | 2.427 | 1 441 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 86/100

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 85/100

**Naboskapet**
Høflige 61/100

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

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Gående
- Egen bil

## SPORT

| | |
|---|---|
| Marienlyst skole | 3 min |
| Marienlyst kunstgressbane | 6 min |
| Synergy | 7 min |
| EVO Majorstua | 8 min |

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

— Sitat fra en lokalkjent

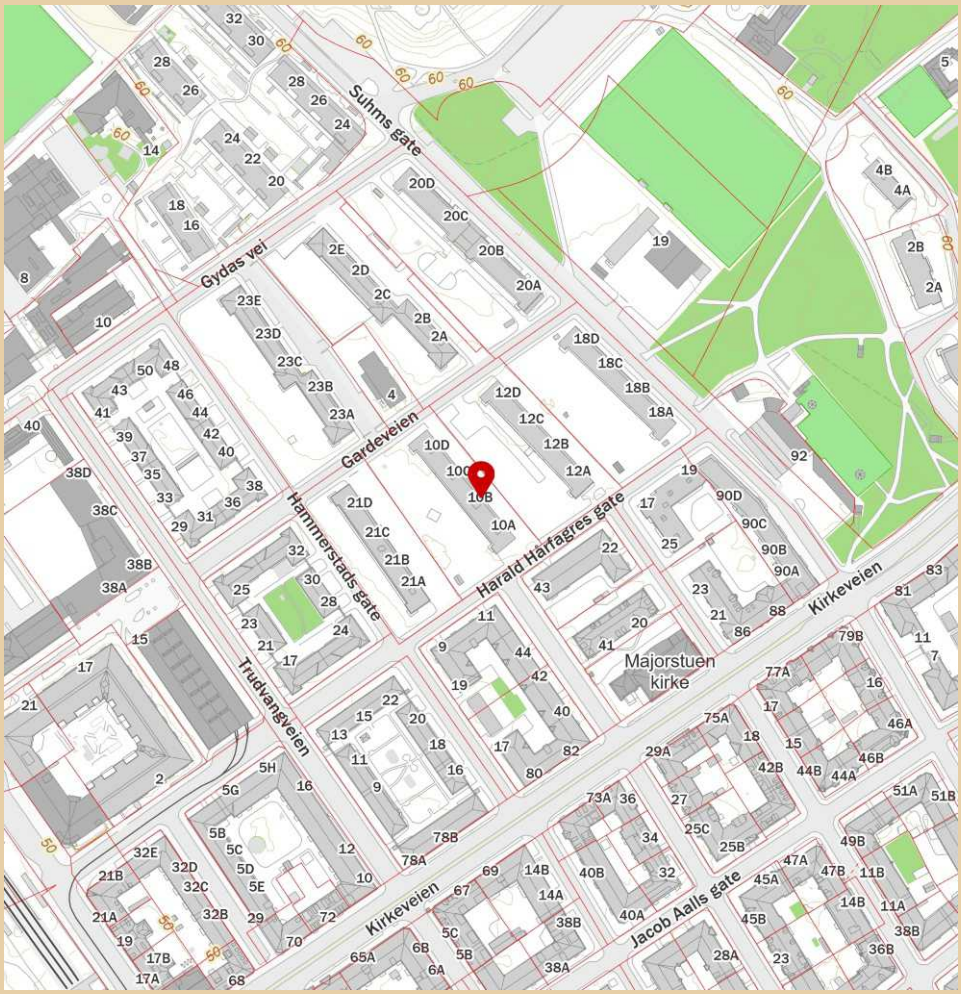
**Kollektivtilbud**
Veldig bra 96/100

—

**Aktivitetstilbud**
Meget bra 83/100

—

**Shoppingutvalg**
Meget bra 80/100




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

# Harald Hårfagres gate 10B

Nabolaget Majorstuen kirke/Marienlyst vestre - vurdert av 123 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter

## SKOLER

| | | |
|---|---|---|
| Marienlyst skole (1-10 kl.)<br>971 elever, 65 klasser | 6 min<br>0.5 km |
| Majorstuen skole (1-10 kl.)<br>658 elever, 43 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| Bolteløkka skole (1-7 kl.)<br>341 elever, 18 klasser | 15 min<br>1.3 km |
| Fagerborg skole (8-10 kl.)<br>416 elever, 25 klasser | 11 min<br>0.9 km |
| Kristelig gymnasium grunnskole (8-...<br>408 elever, 30 klasser | 16 min<br>1.4 km |
| Heltberg Bislett | 15 min |
| Kristelig gymnasium<br>450 elever, 15 klasser | 16 min<br>1.3 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| Marienlyst<br>Linje FB1, 20, 25, 28 | 5 min<br>0.4 km |
| Majorstuen<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 6 min<br>0.5 km |
| Majorstuen i Majorstukrysset<br>Linje 11 | 7 min<br>0.6 km |
| Nationaltheatret stasjon<br>Totalt 10 ulike linjer | 7 min<br>2.7 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 12 min<br>4.4 km |

## BARNEHAGER

| | | |
|---|---|---|
| Solbærtorvet barnehage (1-5 år)<br>57 barn | 2 min<br>0.1 km |
| Gydas Vei barnehage (1-5 år)<br>61 barn | 4 min<br>0.4 km |
| Nrk Barnehagen Oslo (1-5 år)<br>45 barn | 5 min<br>0.4 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Joker Kirkeveien | 3 min |
| Bunnpris Kirkeveien | 4 min |

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Valkyrien | 7 min |
| Vitusapotek Majorstuen | 6 min |
| Vinmonopolet Valkyrien | 8 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Marienlyst skole | 3 min |
| Marienlyst kunstgressbane | 6 min |
| Synergy | 7 min |
| EVO Majorstua | 8 min |

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

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 96/100

—

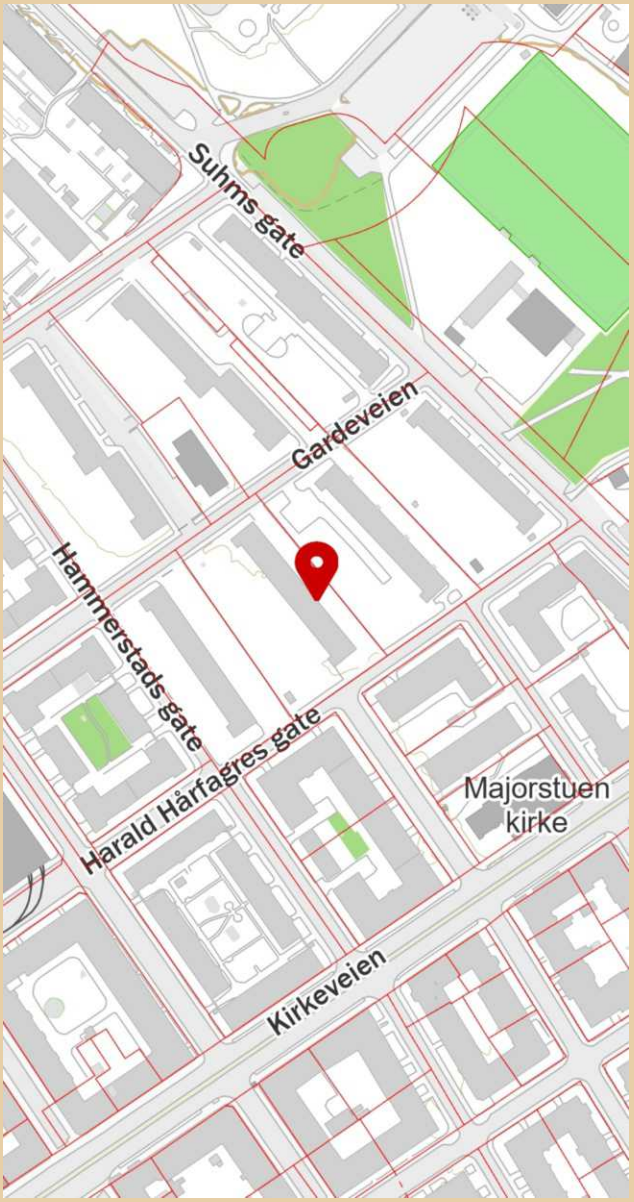
**Aktivitetstilbud**
Meget bra 83/100

—

**Shoppingutvalg**
Meget bra 80/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Gående
- Egen bil




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

# Harald Hårfagres gate 10B

Nabolaget Majorstuen kirke/Marienlyst vestre - vurdert av 123 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Marienlyst skole (1-10 kl.)<br>971 elever, 65 klasser | 6 min<br>0.5 km |
| Majorstuen skole (1-10 kl.)<br>658 elever, 43 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| Bolteløkka skole (1-7 kl.)<br>341 elever, 18 klasser | 15 min<br>1.3 km |
| Fagerborg skole (8-10 kl.)<br>416 elever, 25 klasser | 11 min<br>0.9 km |
| Kristelig gymnasium grunnskole (8-...<br>408 elever, 30 klasser | 16 min<br>1.4 km |
| Heltberg Bislett | 15 min |
| Kristelig gymnasium<br>450 elever, 15 klasser | 16 min<br>1.3 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Marienlyst<br>Linje FB1, 20, 25, 28 | 5 min<br>0.4 km |
| Majorstuen<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 6 min<br>0.5 km |
| Majorstuen i Majorstukrysset<br>Linje 11 | 7 min<br>0.6 km |
| Nationaltheatret stasjon<br>Totalt 10 ulike linjer | 7 min<br>2.7 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 12 min<br>4.4 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Solbærtorvet barnehage (1-5 år)<br>57 barn | 2 min<br>0.1 km |
| Gydas Vei barnehage (1-5 år)<br>61 barn | 4 min<br>0.4 km |
| Nrk Barnehagen Oslo (1-5 år)<br>45 barn | 5 min<br>0.4 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Joker Kirkeveien | 3 min |
| Bunnpris Kirkeveien | 4 min |

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Valkyrien | 7 min |
| Vitusapotek Majorstuen | 6 min |
| Vinmonopolet Valkyrien | 8 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Marienlyst skole | 3 min |
| Marienlyst kunstgressbane | 6 min |
| Synergy | 7 min |
| EVO Majorstua | 8 min |

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

— Sitat fra en lokalkjent

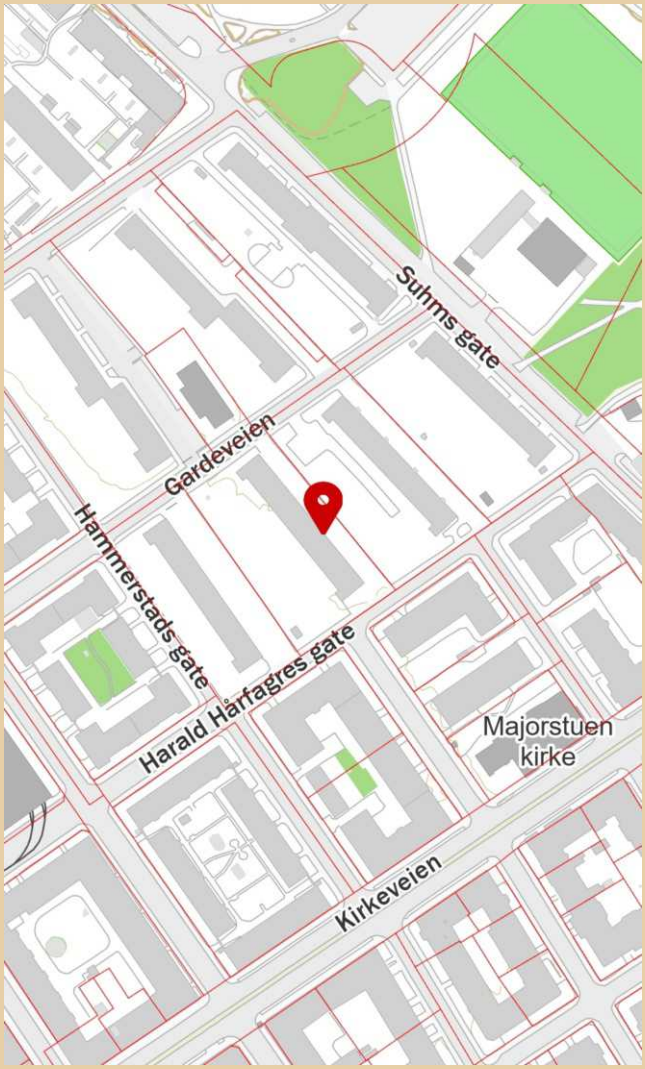
**Kollektivtilbud**
Veldig bra 96/100

**Aktivitetstilbud**
Meget bra 83/100

**Shoppingutvalg**
Meget bra 80/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Gående
- Egen bil




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

# 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

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Harald Hårfagres gate 10 B, 0363 Oslo
Gnr. 46, Bnr. 11, Snr. 35, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
92260386

**Meglerforetak:** PrivatMegleren Aksept
**Saksbehandler:** Tor Martin Tinderholt
**Telefon / Mobil:** 22 60 28 08 / 418 44 305
**E-post:** tor.martin.tinderholt@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.

---