

President Harbitz' gate 19A



Velkommen til

President Harbitz' gate 19A



Salgsoppgaven produsert 10. mars 2025

Frogner/Briskeby

Klassisk og attraktiv 5-roms selveier i rolig og tilbaketrukket gate. Solrik balkong. Heis. Peis. Super beliggenhet!

Prisantydning	17 750 000,-
Fellesgjeld	467 403,-
Omkostninger	456 770,-
Totalpris	18 674 173,-
Fellesutgifter pr. mnd	8 702,-
BRA-i	137 kvm
Totalt BRA	154 kvm
Soverom	3

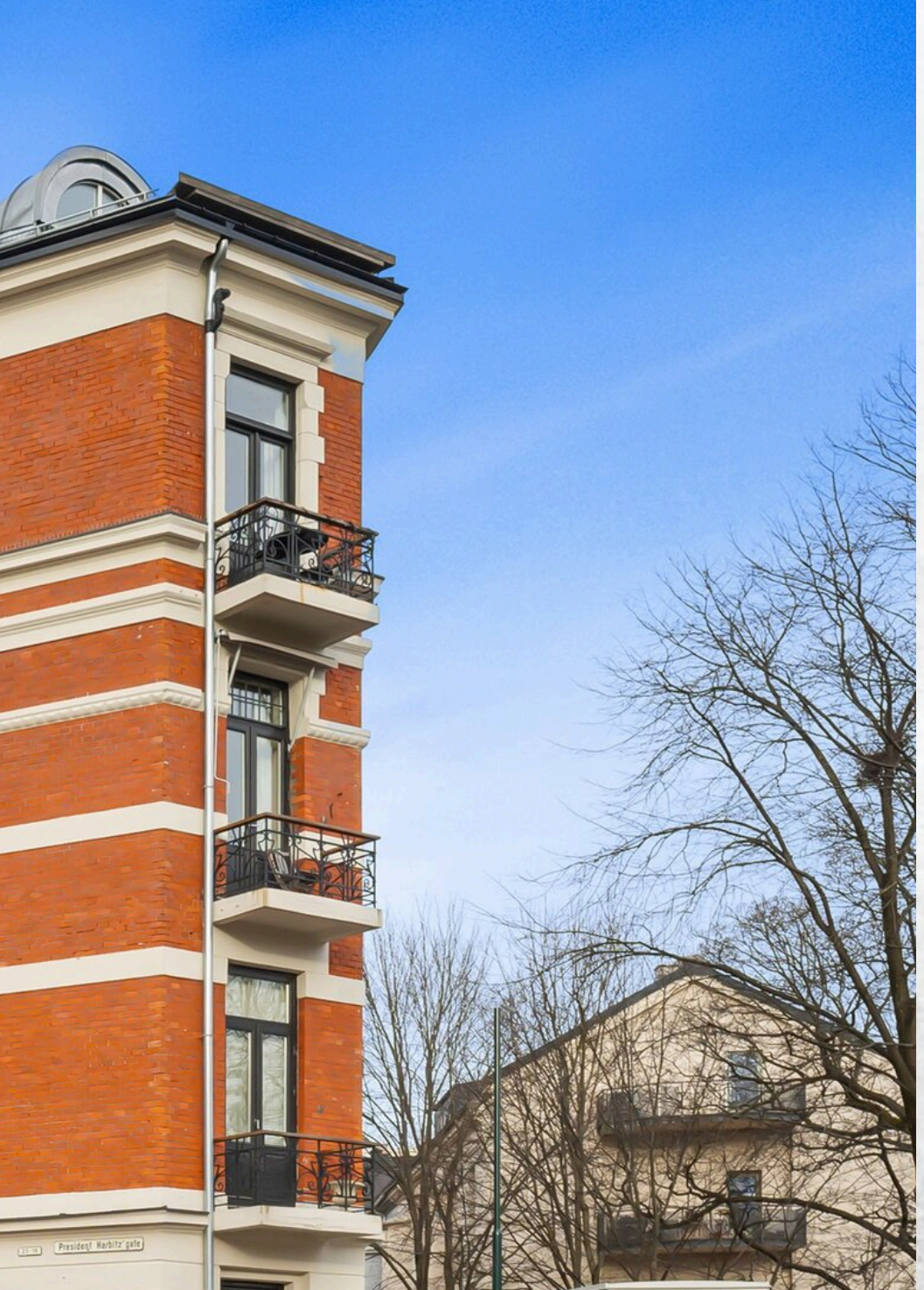
Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1904

Megler	Frederick Horntvedt
Telefon	934 28 550
E-post	f.horntvedt@nordvikbolig.no

Megler 2	Aleksander J. Brataas
Telefon	468 35 570
E-post	a.brataas@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Nordvik avd. Frogner har gleden av å presentere President Harbitz gate 19A - En klassisk og svært attraktiv 5-roms selveierleilighet med fantastisk beliggenhet, tilbaketrukket og rolig, midt på Frogner/Briskeby. En sjelden mulighet i et av Oslos mest attraktive områder.

- Peis
- Oppvarming via fjernvarme inkludert i felleskostnadene
- Klassiske detaljer; over 3,2 meter takhøyde, rosett og stukkatur, store vinduer og fløydører
- Solrik balkong! Nyt ro og utsikt i en tilbaketrukket gate
- Fleksibel planløsning - 3 stuer, 2 bad, sep. kjøkken og potensielt 3 sov
- Heis - Komfortabelt med enkel adkomst
- Eksklusiv beliggenhet - Frogner-perle nær parker, caféer og byliv
- Leiligheten har noe behov for modernisering. Perfekt mulighet for å tilpasse leiligheten til sitt eget behov

Arealer og innhold

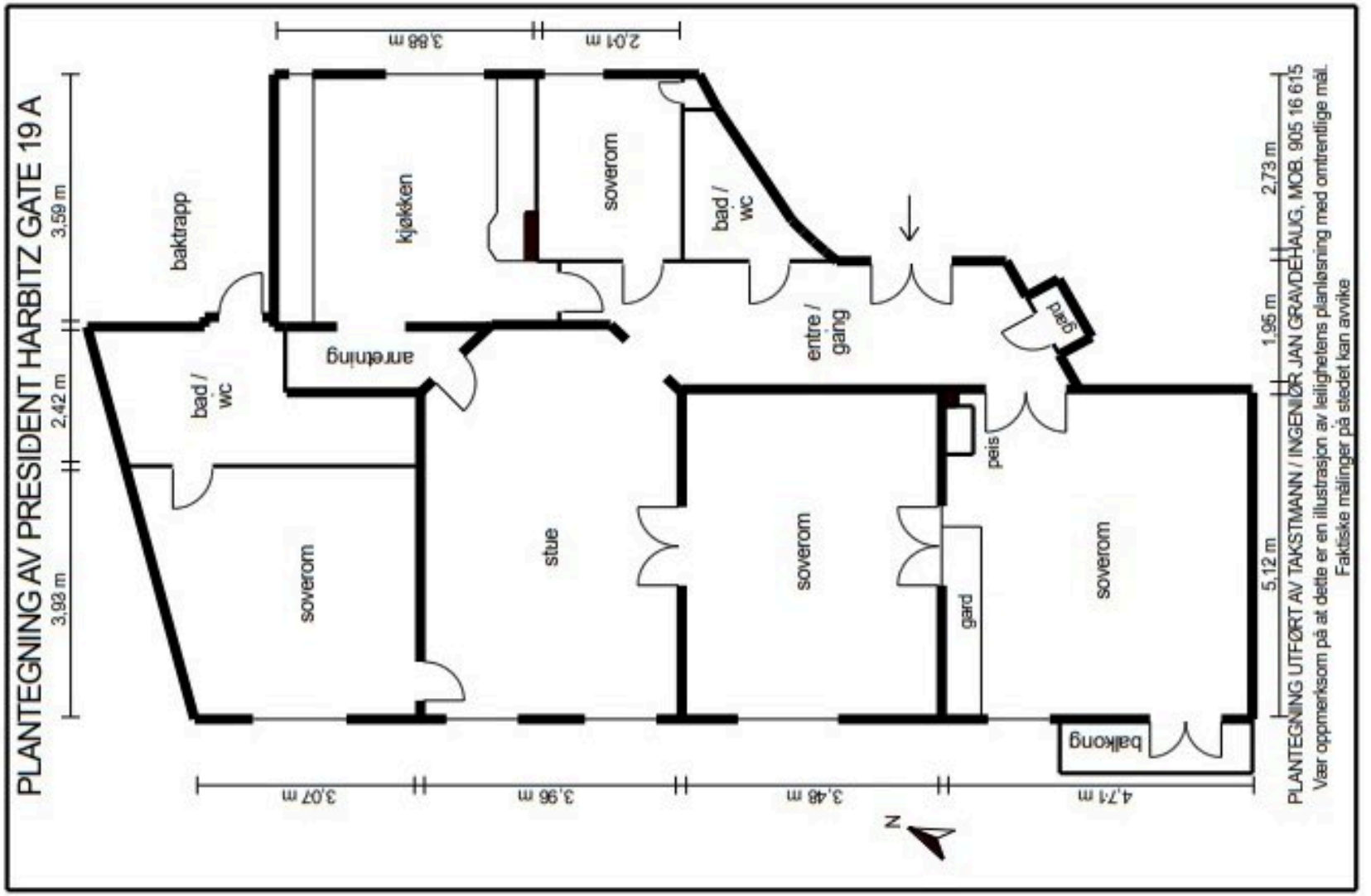
BRA-i:	137 kvm
BRA-e:	17 kvm
Totalt BRA:	154 kvm
TBA:	2 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 137 kvm. Entré/gang, 2 bad/wc, anretning, kjøkken, stue og 4 soverom.
BRA-e: 3 kvm. 2 boder i baktrappen. Det er opplegg til vaskemaskin i den ene boden i baktrappen.
Total BRA: 140 kvm.
TBA: 2 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 11 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 11 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Bod.
Total BRA: 3 kvm.


PLANTEGNING AV PRESIDENT HARBITZ GATE 19 A
3,59 m
2,42 m
3,98 m
baktrapp
bad / wc
soverom
anretning
kjøkken
stue
soverom
bad / wc
entre / gang
gard
peis
soverom
gard
soverom
balkong
3,88 m
2,01 m
3,07 m
3,96 m
3,48 m
4,71 m
2,73 m
1,95 m
5,12 m
N
PLANTEGNING UTFØRT AV TAKSTMANN / INGENIØR JAN GRAVDEHAUG, MOB. 905 16 615
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av leilighetens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike

Informasjon

President Harbitz' gate 19A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0139/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
President Harbitz' gate 19A, 0259 OSLO
Gnr 213, bnr 359, snr 7 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Ida Marie Kristensen Winks
Murray Alexander Winks

Kjøpesum og omkostninger
17 750 000,- (Prisantydning)
467 403,- (Andel av fellesgjeld)
---
18 217 403,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
455 420,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
456 770,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
469 470,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
18 674 173,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
18 686 873,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1904

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 137 kvm
BRA-e: 17 kvm
Totalt BRA: 154 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 137 kvm. Entré/gang, 2 bad/wc, anretning, kjøkken, stue og 4 soverom.
BRA-e: 3 kvm. 2 boder i baktrappen. Det er opplegg til vaskemaskin i den ene boden i baktrappen.
Total BRA: 140 kvm.
TBA: 2 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 11 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 11 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Bod.
Total BRA: 3 kvm.

Innhold

Entré/gang, 2 bad/wc, anretning, kjøkken, stue og 4 soverom. Balkong på ca. 2,4 m^2 med utgang fra et soverom.

Leiligheten disponerer 2 boder på ca. 2 m^2 og ca. 1,3 m^2 i baktrapp, 1 bod i 4. etasje på ca. 3,5 m^2 og 1 kjellerbod på ca. 10,5 m^2.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Kjøkken:
Kjøkken fra Sivesind med malte profilerte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vaskekum m/skyllekum. Laminat benkeplate med nedfelt keramisk platetopp. Flisfelt over benk. Integrert 2 stk. stekeovner og kjøl/frys. Tilpasset oppvaskmaskin. Kullfilter avtrekksvifte med hette over platetopp.

Det anbefales at det ettermonteres en waterguard (automatisk stenging av vanntilførsel ved vannlekkasje) for å unngå vannskader ved en evt. lekkasje.

Bad med adkomst fra et soverom:
Bad/wc med innmurt flislagt badekar og nedsenket dusjhjørne. Helservant med underskuffer. Skap, speil og downlights over servant. Veggmontert høyskap. Speilfelt innmurt i flis på vegg ved badekar. Vegghengt toalett. Gulvfliser med varmekabler. Flislagte vegger. Senket og malt platehimling med downlights. Elektrisk vifte.

Hulltakning ble tatt mot badekar fra naborom til bad. Det er tørt og fint, og ingen tegn til fuktproblemer der hullet ble tatt.

Bad/wc med adkomst fra gang:
Bad/wc med nedsenket dusjhjørne. Vegghengt servant. Speilfelt innmurt i flis over servant. Vegghengt toalett. Gulvfliser med varmekabler. Flislagte vegger. Senket og malt platehimling med downlights.Naturlig ventilasjon.

Garderober:
Diverse garderobeskap i leiligheten.
Boksekjsjon i et soverom.
Anretning med plassbygd vitrineskap.

Overflater:
Gulv: 1 stavs eikeparkett.
Veggflater: Malte flater, tapet, malt brystpanel, malt trepanel.

Himlinger: Malte flater, malte plater, malt trepanel. Stukkatur og rosetter i himling i de fleste rom. Takhøyde i stue = 3,26 m.

Bod:
Bod i baktrapp med opplegg for vaskemaskin.

Innvendige dører:
Malte trefyllingsdører. Tofløyet mellom gang og stue.

Ildsted:
Peis med omramming og glassdør i et soverom.

Balkong:
Balkong med betongdekke. Smijernsrekkverk med overligger av tre.

Dører:
Malt tofløyet hovedytterdør med trådglass.
Malt dør til baktrapp.
Malt tofløyet balkongdør i tre med 2 lags isolerglassfelt fra 1986.

Vinduer:
Malte trevinduer med 3 lags isolerglass fra 1986.
Lite malt trevindu med enkelt glass, kjøkken.

Elektrisk anlegg:
Automatsikringer. Sikringskap plassert i entre.
Hovedbryter og målavleser plassert i kjeller.

Standard

Boligen har fått følgende tilstandsgrader i tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget:
TG3 (Store eller alvorlige avvik) - 2 stykk.
TG2 (Avvik som kan kreve tiltak) - 11 stykk.
TG2 (Avvik som ikke krever tiltak) - 0 stykk.
TG1 (Mindre eller moderate avvik) -3 stykk.
TG0 - 2 stykk.

1) Bad/wc med adkomst fra et soverom har fått TG3 (Store eller alvorlige avvik):

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
TG:3 gis som en automatisk konsekvens av alder på våtrommet og at forksriftkrav ikke er oppfylt. Gjenværende brukstid er usikker grunnet alder og byggemåte.

Konsekvens/tiltak:
• Andre tiltak:
Badet er i bruk av dagens eier og er fult funksjonabelt slik det står i dag.
Det anbefales oppussing på grunn av alder.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

2) Bad/wc med adkomst fra gang har fått TG3 (Store eller alvorlige avvik):

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
TG:3 gis som en automatisk konsekvens av alder på våtrommet og at forksriftkrav ikke er oppfylt. Gjenværende brukstid er usikker grunnet alder og byggemåte.

Konsekvens/tiltak:
• Andre tiltak:
Badet er i bruk av dagens eier og er fult funksjonabelt slik det står i dag.
Det anbefales oppussing på grunn av alder.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

3) Elektriske anlegget har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Det er ikke motatt samsvarsærklæring på det elektriske av eier.

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

Generelt anbefales det alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der det ikke har vært kontroll/foreligger eltilsynrapport i nyere tid og det foreligger få opplysninger om anlegget.
Vurdering/kontroll skal utføres av en sakkyndig elektrofagmann og aller helst en NEMKO sertifisert el-takstmann.
I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse. Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.

4) Vannbåren varme har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Radiator fra byggeår tilknyttet fjernvarme. Snekkertilpasset radiatorskjulere.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

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

5) Vannledninger har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Synlige vannrør i: Kobber/metallrør. Pvc rør/plastrør under kjøkkenbenk.
Stoppekran på kjøkken.

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

Konsekvens/tiltak:
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

6) Avtrekk på kjøkken har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Kullfilter avtrekksvifte med hette over platetopp.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak:
• Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.
Borettslag/sameier tillater vanligvis ikke tilkobling av vifter på eksisterende ventilasjonsanlegg. Dette er ikke hensyntatt i fastsettelse

av tilstandsgrad (TG). TG settes med henvisning til gjeldende fagstandard (NS 3600).

7) Overflater og innredning på kjøkken har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Det anbefales at det ettermonteres en waterguard (automatisk stenging av vanntilførsel ved vannlekkasje) for å unngå vannskader ved en evt. lekkasje.

Vurdering av avvik:
Enkelte fronter må justeres.
Overflateslitasje på heltre benkeplate.

Konsekvens/tiltak:
• Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

8) Innvendige dører har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Malte trefyllingsdører. Tofløyet mellom gang og stue.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Ingen mangler påvist utover normal slitasje. TG settes ut i fra alder og at dørene er noe skjeve/lukker ikke helt. Helt normalt ut i fra alder.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Noe justering/vedlikehold.

9) Etasjeskille/gulv mot grunn har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Etasjeskillere er av trebjelkelag, med antatt stubbeloft.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Der er målt ca. 20 mm høydeforskjell gjennom hele rommet på kjøkken.
Det er målt ca. 13 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m.

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

10) Overflater har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger.

Vurdering av avvik:
• Noe knirk registrert på gulv, kjøkken.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Lokal utbedring er påregnelig.

11) Balkong har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Byggeforskrifter ble endret i 2017 til at rekkverk/gjerde skal være 100cm. Tidligere krav var 90cm og lavere avhengig av år.
Høyden er normal utfra når bygget, men bedømmes etter dagens forskrift.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Rekkverkshøyde = 87 cm som antas å være lovlig i.f.t. byggetidspunktet.
Dagens byggeregler tilsier følgende;
§ 12-7. Rekkverk. Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

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

12) Dører har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Hovedytterdør med noe glipe mellom karm og dørblad.
Balkongdør med eldre isolerglass og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering/skader er større i eldre vinduer.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Dør må holds under oppsyn og vedlikeholdes eller skiftes ved behov.

13) Vinduer har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Slark på et vindushåndtak på kjøkken.
Tilstandgrad er dels gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.
Det bemerkes at eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av vinduer.
Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Generelt vedlikehold må påregnes.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

parkering/parkering/beboerparkering/.

Bygningssakkyndig

Jan Gravdehaug

Byggemåte

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Heis til etasjene.
Felles brannvarsling.
Bygning trolig fundamentert til fast grunn/ ensartet fjellgrunn.
Naturstein/mur grunnmur.
Kjellergulv er belagt med tegl, stedvis noe støpt gulv.
Yttervegger i murkonstruksjon, nedre del pusset og malt mot gate, ellers spekkmurt rød teglstein. Slemmet mot indre gård.
Øverste etasjer påbygd med reisverk, betong og Leca blokker. Fasader tekket med plater.
Saltak. Sperretak med takbjelker og takstoler.
Yttertak tekket med korrugerte plater i metall. Besiktiget fra bakkenivå.
Malte trevinduer med 3 lags isolerglass fra 1986.
Lite malt trevindu med enkelt glass, kjøkken.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

Den enkelte Sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse.
Ved utleie plikter Sameieren å gi leietakeren en kopi av vedtekter med vedlegg som nevnt i § 1 og § 4, tredje ledd.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Radiator fra byggeår tilknyttet fjernvarme. Snekkertilpasset radiatorskjulere.
Peis med omramming og glassdør i et soverom.

Informasjon om strømforbruk

Leiligheten har vært leid ut de siste årene. Derfor foreligger ikke oversikt over forbruket. Leiligheten varmes i hovedsak opp via fjernvarme.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 8 702,- pr. mnd.
Inkluderer: Oppvarming (akonto), kabel-TV, trappevask, felles forsikring, forretningsførsel, kommunale avgifter, renter og avdrag andel fellesgjeld og mer.

Varme leilighet 1 441,00
Avdrag lån 602,95
Renter lån 3 014,30
Kabel-tv 526,00
Felleskostnader 3 117,00

Dersom andel fellesgjeld nedbetales (kan nedbetales 1 gang i året) vil felleskostnadene utgjøre kr. 5 085,- pr. mnd.

Eiendomsskatt

Kr 8 916,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 3 994 233,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 12 134 619,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

President Harbitz gt. 19 Sameie, orgnr. 995 543 575

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet President Harbitz gate 19.
Eiendommen, President Harbitz gate 19, gnr. 213, bnr. 359 i Oslo kommune er oppdelt i 22 seksjoner.

Styreleder forteller:
- Det siste store prosjektet har vært fasaden.
- Mesteparten av takbelegg og undertak er skiftet ila seneste 3 år.

- Drenering i bakgården ble foretatt for ca. 7-8 år siden.

Forretningsfører
PHM Forvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. . Styret skal nekte salg av seksjon til juridiske personer.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 467 403,- pr. 31.12.2024

Sameiet har per i dag lån i DNB med lånnummer: 1636 70 16187
Dette er annuitetslån med rente sats 7,75 % med innfrielse 11.06.2048.
Rest kr. 4.536.515,-.
Lånet har administrasjonsavtale via forretningsfører med mulighet for innfrielse av sin andel av fellesgjelden en gang per år (i november/desember).

Fellesformue
Kr 9 692,- pr. 31.12.2024

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Det foreligger ikke særskilte restriksjoner på dyrehold, men dyrehold må ikke sjenere andre, jfr. husordensreglenes pkt. 1. Som generell regel gjelder at seksjonen og fellesarealene ikke må brukes på en måte som på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 86626879

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 915 kvm (Eiertomt)
Bakgård med asfaltdekke.

Radonmåling
Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Meget attraktivt og sentralt beliggende på Uranienborg/Briskeby. Her ligger alle typer servicetilbud innen kort gangavstand. I nærområdet finnes flere butikker,

populære kaféer, restauranter, og spesialforretninger, Gimle kino, treningssenter, dagligvarebutikker, samt andre servicetilbud.

Nærområdet byr på en rekke spennende shoppingmuligheter. I Skovveien ligger eksklusive klesforretninger, mens i Bygdøy Allé finnes det en rekke nisjeforretninger og interiørbutikker.

Rema 1000 og Vinmonopolet på Briskeby rett rundt hjørnet. Kort gangavstand til Solli plass, Majorstuen, Bygdøy, Aker Brygge og sentrum, samt for øvrig tilgang til alle byens fasiliteter.

Offentlig kommunikasjon:
Gangavstand til bytrikk i Briskebyveien og buss i Skovveien med linje 19 og rute 21. Ytterligere bussforbindelser fra Solli plass og Bygdøy allé. T-bane, lokaltog og flytog har jevnlige avganger fra Nationaltheatret.

Skoler og barnehager

Eiendommen sokner til Uranienborg skole (1. til 10. klasse).

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for bygården, men ekspedisjonsdokument datert 1899.
Etablering av WC med adkomst fra entré/gang er byggemeldt i 1925. Byggesak gitt ekspedisjonsdokument.

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Følgende endringer av planløsning er gjennomført uten at endringen er byggemeldt:
WC med adkomst fra gang, vegg i vegg med pikeværelse og trappeløp, er gjort om til bad.
Badet med inngang fra walk-in/hovedsoverom er utvidet inn i anretning.

Regulerings- og arealplaner

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

Pågående byggesaker
President Harbitz' gate 19 C - Fasadeendringer
Saksnummer: 202200716
Siste dok. 29.11.2024
Status: Rammetillatelse gitt

President Harbitz' gate 20 C - Bruksendring av loft til bolig og fasadeendring
Saksnummer: 202217539

Siste dok. 14.02.2025
Status: Tillatelse gitt

Holtegata 5 B - Fasadeendringer - etablering av takterrasse for H0401 -
Tidligere adresse: Lallakroken 10
Saksnummer: 202208254
Siste dok. 17.02.2025
Status: Rammetillatelse gitt

Lallakroken 10 - Holtegata - President Harbitz' gate -
Opparbeidelse av veiareal og fortau med tilhørende tekniske anlegg - Hartvig Nissen vgs
Saksnummer: 202452471
Siste dok. 07.06.2024
Status: Tillatelse gitt

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/213/359/7:
03.09.1938 - Dokumentnr: 304106 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:359
Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.1939 - Dokumentnr: 303771 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:359
Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.1976 - Dokumentnr: 505747 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV FØRSTE TGL KJØPESUM
Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.1976 - Dokumentnr: 505747 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 158/2178

30.06.1987 - Dokumentnr: 42760 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 158/2178

30.06.1987 - Dokumentnr: 42760 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 162/3119

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på

inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Leiligheten er leid ut pt. Bildene som benyttes i annonsen er en blanding av nye og eldre bilder. Det vil derfor kunne være merker og skader på leilighetens overflater som ikke fremkommer på bildene. Interessenter oppfordres til å befare leiligheten før bud gis. Dette er kjøpers risiko.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som

vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 11. mars 2025

Megler

Frederick Horntvedt, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93428550

Megler 2

Aleksander J. Brataas, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 46835570

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Vedlegg

President Harbitz' gate 19A

President Harbitz' gate 19A

Nabolaget Briskeby - vurdert av 274 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	2 min 0.1 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	15 min 1.2 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	18 min 1.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	14 min 1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	24 min 1.8 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	14 min 1 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	13 min 1 km

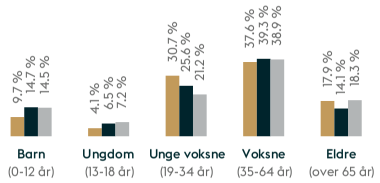
Offentlig transport

Briskeby Linje 11	1 min 0.1 km
Riddervolds plass i Skovveien Linje 21	5 min 0.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	17 min 1.3 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	17 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 5.2 km

Barnehager

Lycee Francais Rene Cassin Dos... 97 barn	5 min 0.4 km
Hamna barnehage (1-5 år) 52 barn	6 min 0.5 km
Uranienborg barnehage (1-5 år) 26 barn	7 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Briskeby	3 783	2 259
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Egen bil

Sport

Uranienborg skole	4 min
Den tysk-norske	7 min
Fresh Fitness Majorstuen	10 min
EVO Oscarsgate	12 min

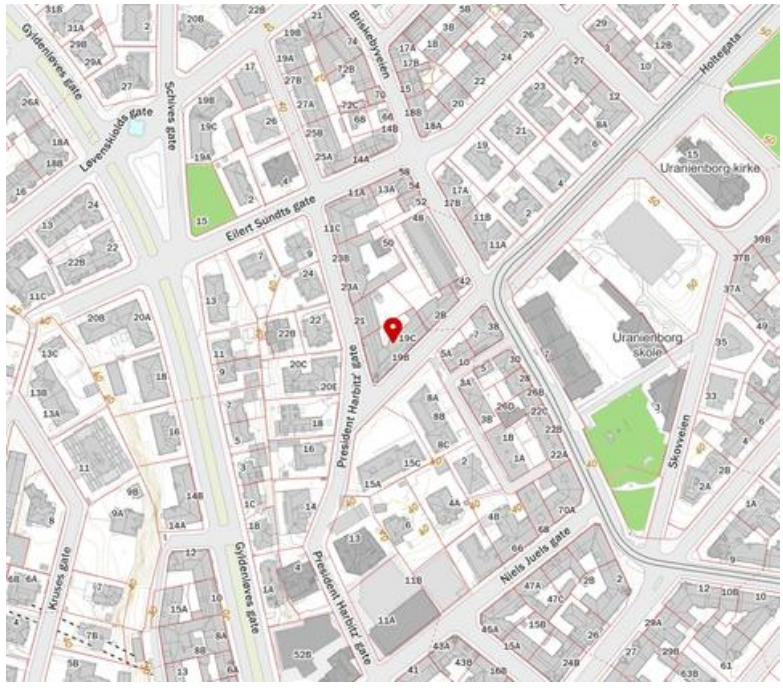
«Et fantastsk sted å bo, med hyggelige mennesker og behagelige omgivelser med mange tilbud!»

— Sitat fra en lokalkjent

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

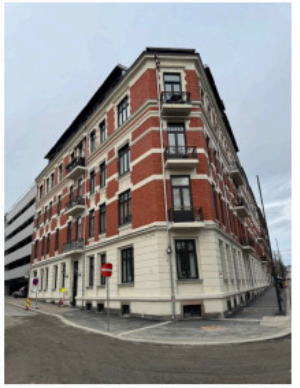


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

President Harbitz' gate 19 A, 0259 OSLO
OSLO kommune
gnr. 213, bnr. 359, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 154 m² BRA-i: 137 m²



Befaringsdato: 04.03.2025 Rapportdato: 10.03.2025 Oppdragsnr.: 15408-1794 Referansenummer: A57708

Autorisert foretak: Takstpartner Oslo AS Vår ref:

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Jan Grøvdehaug
Uavhengig Takstingeniør
jangravd@online.no
905 16 615

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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

President Harbitz' gate 19 A, 0259 OSLO
Gnr 213 - Bnr 359
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

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

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

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Gjennomgående leilighet beliggende i byggets 3. etasje.

Leiligheten bestående av entre/gang, anretning, kjøkken, 2 bad/wc, stue og 4 soverom.

Balkong ut fra soverom.

Dør til baktrapp fra bad med 2 boder. Den ene med opplegg for vaskemaskin.

Leiligheten disponerer også 1 bod i 4. etasje og 1 bod i kjeller

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.
Det må alltid forventes overflatebehandling og noe modernisering ved et eventuelt eierskifte.

Leiligheten ble besiktiget med kun takstmann og leieboer tilstede.

Leilighet - Byggeår: 1904

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Heis til etasjene.
Felles brannvarsling.

Bygning trolig fundamentert til fast grunn/ ensartet fjellgrunn.
Naturstein / mur grunnmur.
Kjellergulv er belagt med tegl, stedvis noe støpt gulv.
Yttervegger i murkonstruksjon, nedre del pusset og malt mot gate, ellers
spekkmurt rød teglstein. Slemmet mot indre gård.
Øverste etasjer påbygd med reisverk, betong og Leca blokker.
Fasader tekket med plater.
Saltak. Sperretak med takbjelker og takstoler. Yttertak tekket med korrugerte plater i metall. Besiktiget fra bakkenivå.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt.

Malte trevinduer med 3 lags isolerglass fra 1986.
Lite malt trevindu med enkelt glass, kjøkken.

Malt tofløyet hovedytterdør med trådglass.
Malt dør til baktrapp.
Malt tofløyet balkongdør i tre med 2 lags isolerglassfelt fra 1986.

Balkong med betongdekke. Smijernsrekkverk med overligger av tre.
Byggeforskrifter ble endret i 2017 til at rekkverk/gjerde skal være 100cm. Tidligere krav var 90cm og lavere avhengig av år.
Høyden er normal utfra når bygget, men bedømmes etter dagens forskrift.

Bod i baktrapp med opplegg for vaskemaskin.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater består av:
1 stavs eikeparkett.

Veggflater:
Malte flater, tapet, malt brystpanel, malt trepanel.

Himlinger består av:
Malte flater, malte plater, malt trepanel.
Stukkatur og rosetter i himling i de fleste rom.
Takhøyde i stue = 3,26 m.

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger.
Gjelder for fraser over.

Etasjeskillere er av trebjelkelag, med antatt stubbeloft.

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Peis med omramming og glassdør i et soverom.
Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen.
Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

Malte trefyllingsdører. Tofløyet mellom gang og stue.

Div. garderobeskap i leiligheten.
Boksekjsjon i et soverom.
Anretning med plassbygd vitrineskap.
Inventar er ikke funksjonstestet. TG vurderes ikke for inventar.

VÅTROM Gå til side

Bad / wc
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon.
Adkomst fra gang.

Bad / wc med nedsenket dusjhjørne. Vegghengt servant. Speilfelt innmurt i flis over servant. Vegghengt toalett.
Gulvfliser med varmekabler. Flislagte vegger. Senket og malt platehimling med downlights.
Naturlig ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad / wc 2
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen

President Harbitz' gate 19 A, 0259 OSLO
Gnr 213 - Bnr 359
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

dokumentasjon.
Adkomst fra et soverom.

Bad / wc med innmurt flislagt badekar og nedsenket dusjhjørne. Helservant med underskuffer. Skap, speil og downlights over servant. Veggmontert høyskap. Speilfelt innmurt i flis på vegg ved badekar. Vegghengt toalett.
Gulvfliser med varmekabler. Flislagte vegger. Senket og malt platehimling med downlights.
Elektrisk vifte.
Hulltakning ble tatt mot badekar fra naborom til bad. Det er tørt og fint, og ingen tegn til fuktproblemer der hullet ble tatt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med malte profilerte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vaskekum m/ skyllekum. Laminat benkeplate med nedfelt keramisk platetopp. Flisfelt over benk.
Integrert 2 stk. stekeovner og kjøl/frys. Tilpasset oppvaskmaskin.

Kjøkken fra Sivesind.

Det anbefales at det ettermonteres en waterguard (automatisk stenging av vanntilførsel ved vannlekkasje) for å unngå vannskader ved en evt. lekkasje.
Kulifilter avtrekksvifte med hette over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannrør i: Kobber / metallrør. Pvc rør / plastrør under kjøkkenbenk.
Stoppekran på kjøkken.

Avløpsrør er hovedsakelig innebygget i konstruksjonen og er ikke mulig å kontrollere.

Naturlig oppdriftsventilasjon. Vinduer med spalteventil.
Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre
forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er
normalt strengere

Fjernvarmeanlegg, vannrør m.m i fellesarealet er ikke vurdert.
Sentralt varmtvannsberedning i fellesarealet er ikke vurdert.

Radiator fra byggeår tilknyttet fjernvarme. Snekkertilpasset radiatorskjulere.

Automatsikringer. Sikringskap plassert i entre.
Hovedbryter og målavleser plassert i kjeller.
Det er ikke motatt samsvarsærklæring på det elektriske av eier.

Felles brannvarsling.
Brannslukningsapparat i leiligheten.
Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

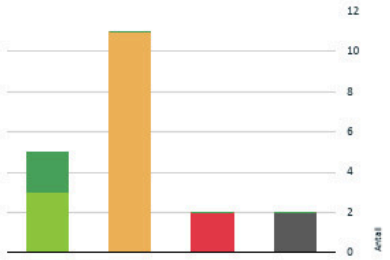
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mottatt tegninger fra megler. Konferer med megler for ytterligere informasjon om tegninger.
Nærmere undersøkelser anbefales.

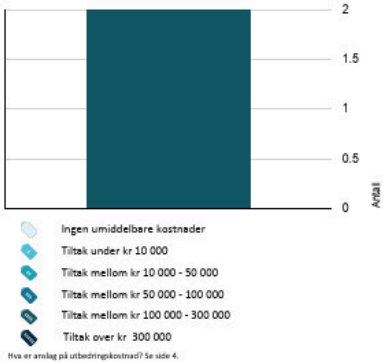
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.

Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:
TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er overstege. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil
som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.
En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.
Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.

Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:
TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er overstege. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil
som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.
En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 3. etasje > Bad / wc > Generell	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad / wc 2 > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. etasje > Bad / wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

President Harbitz' gate 19 A, 0259 OSLO
Gnr 213 - Bnr 359
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1904

Kommentar
Tatt i bruk i følge Norges Eiendommer, Ambita

Anvendelse
Leiligheten benyttes idag til utleie.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Bygning generelt

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Heis til etasjene.
Felles brannvarsling.

Bygning trolig fundamentert til fast grunn/ ensartet fjellgrunn.
Natursteinn / mur grunnmur.
Kjellergulv er belagt med tegl, stedvis noe støpt gulv.
Yttervegger i murkonstruksjon, nedre del pusset og malt mot gate, ellers spekkmurt rød teglstein. Slemmet mot indre gård.
Øverste etasjer påbygd med reisverk, betong og Leca blokker. Fasader tekket med plater.
Saltak. Sperretak med takbjelker og takstoler. Yttertak tekket med korrugerte plater i metall. Besiktiget fra bakkenivå.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 3 lags isolerglass fra 1986.
Lite malt trevindu med enkelt glass, kjøkken.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Slørk på et vindushåndtak på kjøkken.
Tilstandsgrad er dels gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.
Det bemerkes at eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av vinduer.
Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Generelt vedlikehold må påregnes.

TG 2 Dører

Malt tofløyet hovedytterdør med trådglass.
Malt dør til baktrapp.
Malt tofløyet balkongdør i tre med 2 lags isolerglassfelt fra 1986.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hovedytterdør med noe glipe mellom karm og dørblad.
Balkongdør med eldre isolerglass og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og
lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering/skader er større i eldre vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dør må holds under oppsyn og vedlikeholdes eller skiftes ved behov.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med betongdekke. Smijernsrekkverk med overligger av tre.

Byggeforskrifter ble endret i 2017 til at rekkverk/gjerde skal være 100cm. Tidligere krav var 90cm og lavere avhengig av år.
Høyden er normal utfra når bygget, men bedømmes etter dagens forskrift.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Rekkverkshøyde = 87 cm som antas å være lovlig i.f.t. byggetidspunktet.
Dagens byggeregler tilsier følgende:
§ 12-7. Rekkverk. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m."

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

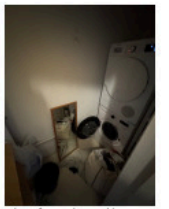
Andre utvendige forhold

Bod i baktrapp med opplegg for vaskemaskin.

President Harbitz' gate 19 A, 0259 OSLO
Gnr 213 - Bnr 359
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



Bod i baktrapp med opplegg for vaskemaskin

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater består av:
1 stavs eikeparkett.

Veggflater:
Malte flater, tapet, malt brystpanel, malt trepanel.

Himlinger består av:
Malte flater, malte plater, malt trepanel.
Stukkatur og rosetter i himling i de fleste rom.
Takhøyde i stue = 3,26 m.

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger.
Gjelder for fraser over.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe knirk registrert på gulv, kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring er påregnelig.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er av trebjelkelag, med antatt stubbeloft.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Der er målt ca. 20 mm høydeforskjell gjennom hele rommet på kjøkken.
Det er målt ca. 13 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m.

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



Foto viser nivellering med krysslaser på kjøkken

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Pipe og ildsted

Peis med omramming og glassdør i et soverom.

Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen.
Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

TG 2 Innvendige dører

Malte trefyllingsdører. Tofløyet mellom gang og stue.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ingen mangler påvist utover normal slitasje. TG settes ut i fra alder og at dørene er noe skjeve/lukker ikke helt. Helt normalt ut i fra alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe justering/vedlikehold.

Andre innvendige forhold

Div. garderobeskap i leiligheten.
Boksekjsjon i et soverom.
Anretning med plassbygd vitrineskap.
Inventar er ikke funksjonstestet. TG vurderes ikke for inventar.

Tilstandsrapport

VÅTROM

3. ETASJE > BAD / WC

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon.
Adkomst fra gang.

Bad / wc med nedsenket dusjhjørne. Vegghengt servant. Speilfelt innmurt i flis over servant. Vegghengt toalett.
Gulvfliser med varmekabler. Flislagte vegger. Senket og malt platehimling med downlights.
Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG:3 gis som en automatisk konsekvens av alder på våtrommet og at forksriftkrav ikke er oppfylt. Gjenværende brukstid er usikker grunnet alder og byggemåte.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Badet er i bruk av dagens eier og er fult funksjonabelt slik det står i dag. Det anbefales oppussing på grunn av alder.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

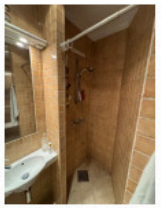


Foto viser bad

3. ETASJE > BAD / WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

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

3. ETASJE > BAD / WC 2

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon.
Adkomst fra et soverom.

Bad / wc med innmurt flislagt badekar og nedsenket dusjhjørne. Helservant med underskuffer. Skap, speil og downlights over servant. Veggmontert høyskap. Speilfelt innmurt i flis på vegg ved badekar. Vegghengt toalett.
Gulvfliser med varmekabler. Flislagte vegger. Senket og malt platehimling med downlights.
Elektrisk vifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG:3 gis som en automatisk konsekvens av alder på våtrommet og at forksriftkrav ikke er oppfylt. Gjenværende brukstid er usikker grunnet alder og byggemåte.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Badet er i bruk av dagens eier og er fult funksjonabelt slik det står i dag. Det anbefales oppussing på grunn av alder.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

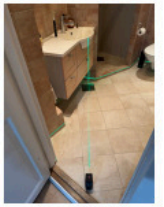
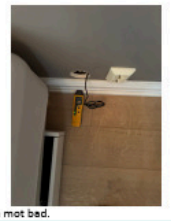


Foto viser bad

3. ETASJE > BAD / WC 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltakning ble tatt mot badekar fra naborom til bad. Det er tørt og fint, og ingen tegn til fuktproblemer der hullet ble tatt.



Boret hull i soverom mot bad.

KJØKKEN

President Harbitz' gate 19 A, 0259 OSLO
Gnr 213 - Bnr 359
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med malte profilerte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vaskekum m/ skyllekum. Laminat benkeplate med nedfelt keramisk platetopp. Flisfelt over benk.
Integrert 2 stk. stekeovner og kjøl/frys. Tilpasset oppvaskmaskin.

Kjøkken fra Sivesind.

Det anbefales at det ettermonteres en waterguard (automatisk stenging av vanntilførsel ved vannlekkasje) for å unngå vannskader ved en evt. lekkasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte fronter må justeres.
Overflateslitasje på heltre benkeplate.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Den enkelte må vurdere behov for tiltak.



Vannlås under kjøkkenbenk.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kullfilter avtrekksvifte med hette over platetopp.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

Borettslag/sameier tillater vanligvis ikke tilkobling av vifter på eksisterende ventilasjonsanlegg. Dette er ikke hensyntatt i fastsettelse av tilstandsgrad (TG). TG settes med henvisning til gjeldende fagstandard (NS 3600)

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige vannrør i: Kobber / metallrør. Pvc rør / plastrør under kjøkkenbenk.
Stoppekran på kjøkken.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG IU Avløpsrør

Avløpsrør er hovedsakelig innebygget i konstruksjonen og er ikke mulig å kontrollere.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon. Vinduer med spalteventil.

Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere

Varmesentral

Fjernvarmeanlegg, vannrør m.m i fellesarealet er ikke vurdert.

Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning i fellesarealet er ikke vurdert.

TG 2 Vannbåren varme

Radiator fra byggeår tilknyttet fjernvarme. Snekkertilpasset radiatorskjulere.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

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

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Automatsikringer. Sikringskap plassert i entre.
Hovedbryter og målavleser plassert i kjeller.

Det er ikke motatt samsvarserklæring på det elektriske av eier.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Byggeår, vedlikehold/modernisering utført i den grad nødvendig ved oppussing.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Nye automatsikringer, ny belysning over speil på bad og ny dimmer på et soverom 2020.
   Reperasjon av varmekabler på lite bad 2021.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Generelt anbefales det alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der det ikke har vært kontroll/foreligger eltilsynrapport i nyere tid og det foreligger få opplysninger om anlegget.
    Vurdering/kontroll skal utføres av en sakkyndig elektrofagmann og aller helst en NEMKO sertifisert el-takstmann

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse. Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringskap



Kursfortegnelse

TG 0 Branntekniske forhold

President Harbitz' gate 19 A, 0259 OSLO
Gnr 213 - Bnr 359
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

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

Felles brannvarsling.
Brannslukningsapparat i leiligheten.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

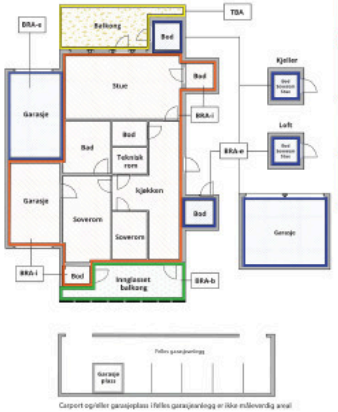
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

President Harbitz' gate 19 A, 0259 OSLO
Gnr 213 - Bnr 359
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller		11		11	
3. etasje	137	3		140	2
4. etasje		3		3	
SUM	**137**	**17**			**2**
SUM BRA	**154**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
3. etasje	Entré / gang, Bad / wc, Bad / wc 2, Anretning, Kjøkken, Stue, 4 soverom	Bod i baktrapp, Bod 2 i baktrapp	
4. etasje		Bod	

Kommentar

Balkong ca. 2,4 m² med utgang fra et soverom.

Leiligheten disponerer 2 boder ca. 2 m² og ca. 1,3 m² i baktrapp.
Leiligheten disponerer 1 bod ca. 3,5 m² i 4. etasje og 1 bod ca. 10,5 m² i kjeller.

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke mottatt tegninger fra megler. Konferer med megler for ytterligere informasjon om tegninger. Nærmere undersøkelser anbefales.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: "Soverom" mot indre gårdsrom tilfredstiller ikke forskriftenes krav om areal/luftvolum - 6m²/15m3, men har vindu og har vært benyttet som soverom.

President Harbitz' gate 19 A, 0259 OSLO
Gnr 213 - Bnr 359
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2025	Jan Gravdehaug	Takstingeniør
	Leieboer	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	213	359		7	915.4 m²	Tomteareal i flg. Ambita Infoland. Bruttoareal.	Ikke relevant

Adresse
President Harbitz' gate 19 A

Hjemmelshaver
Winks Ida Marie Kristensen, Winks Murray Alexander

Boligselskap	Eierandel
Sameiet President Harbitz' gate 19	162 / 3119

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen ligger sentralt til i etablert bygårdsbebyggelse på Briskeby / Frogner. Få min. gangavstand til off. kommunikasjoner, en rekke servicetilbud, forretninger og andre fasiliteter. Gangavstand til Uranienborgparken.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, forretning og kontor.

Om tomten
Bakgård med asfaltdekke.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for sameiet (ikke innbo).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke fremlagt eller kontrollert.	Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, ifølge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei
Prospekt		Tidligere salgsprospekt fra PrivatMegleren Aksept	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	10.03.2025	
2	10.03.2025	

President Harbitz' gate 19 A, 0259 OSLO
Gnr 213 - Bnr 359
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

President Harbitz' gate 19 A, 0259 OSLO
Gnr 213 - Bnr 359
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu leger en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/AS7708

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Winks, Ida Marie Kristensen	9578-5997-4-580586	2025-03-10 15:55:38

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
10. mar. 2025

Oppdragsnummer
14-0139/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
President Harbitz' gate 19A, 0259 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Murray Alexander Winks, Ida Marie Kristensen Winks

Fullmektige
Ida Marie Kristensen Winks for Murray Alexander Winks

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2017

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: NN
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: M-TEK, utbedring av varmekabler i badegulv, 2020

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Usikker, dette ble arrangert via Styret i gården.

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Linje Elektro, utskiftning av innmat i sikringsboksen + ny led belysning, 2020

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

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

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

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

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Usikker på hvilket firma, det var styret som arrangerte fasade arbeidene

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Det er mulig en av radiatorene ikke fungerer opptimalt

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsdokumenter, usikker på når selve målingen ble tatt

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

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

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

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

Beskriv: Det har vært byggarbeider som har vært til sjenanse for leietakerens i leiligheten

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0139/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Winks, Ida Marie Kristensen	**2025-03-10**

Identifikasjon

bankID Winks, Ida Marie Kristensen

SIGNICAT

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

Sluttkontroll

Rapport fra sluttkontroll etter arbeid på elektriske anlegg

kjørt til kunde. demontert gamle sikringer. byttet sikringer. demontert belysning over speil på bad. montert ny belysning over speil på bad. montert ny dimmer for soverom.

Elektroinstallatør		Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Linje Elektro Service AS	Firma/Navn:	Ida Marie Kristensen-Winks 97028253
Kontaktperson:	Jarle Kristiansen	Kontaktperson:	
Adresse:	Postboks 92	Adresse:	President Harbitz' gate 19A
Postnr/Sted:	1477 FJELLHAMAR	Postnr/Sted:	0259 Oslo
Telefon:	67900185	Telefon:	
E-post:	post@linje-elektro.no	E-post:	ida.kristensen@gmail.com

Ordre		Kunde	
Ordrenummer:	50656	Kundenummer:	10702

Anleggsadresse	
Firma/Navn:	Ida Marie Kristensen-Winks 97028253
Adresse:	President Harbitz' gate 19A
Postnr/Sted:	0259 Oslo

Rapportens omfang		
☐ Hele anlegget	☒ Anleggsdel:	kjørt til kunde. demontert gamle sikringer. byttet sikringer. demontert belysning over speil på bad. montert ny belysning over speil på bad. montert ny dimmer for soverom.

Sjekkpunkt

Risikovurdering	JA	NEI	Ikke aktuelt	Kommentar
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	☒	☐	☐	

Visuell kontroll	JA	NEI	Ikke aktuelt	Kommentar
Er utstyr montert i henhold til monteringsanvisning og CE-merket dersom det er påkrevet?	☒	☐	☐	
Er kabler og utstyr betryggende festet?	☒	☐	☐	
Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?	☒	☐	☐	
Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?	☒	☐	☐	
Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?	☒	☐	☐	
Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?	☐	☐	☒	
Er kabeltverrsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringsevne?	☐	☐	☒	
Er effektbrytere/motorvernbrytere riktig justert?	☒	☐	☐	
Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?	☒	☐	☐	
Er det valgt nødvendig utstyr for frakobling, sikkerhetsbryter og nødstopp?	☒	☐	☐	
Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene?	☒	☐	☐	
Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?	☐	☐	☒	
Er anlegget tilstrekkelig merket?	☒	☐	☐	
Er alle tilkoblinger riktig utført?	☒	☐	☐	
Er skjult varme dokumentert og eier informert?	☐	☐	☒	
Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?	☒	☐	☐	
Er advarselstekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier /bruker?	☒	☐	☐	

... Fortsettelse fra forrige side

Rapportens omfang		
☐ Hele anlegget	☒ Anleggsdel:	kjørt til kunde. demontert gamle sikringer. byttet sikringer. demontert belysning over speil på bad. montert ny belysning over speil på bad. montert ny dimmer for soverom.

Sjekkpunkt

Er det montert nødvendige overspenningsvern?	☐	☐	☒	

Måling/prøving	JA	NEI	Ikke aktuelt	Kommentar
Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	☐	☐	☒	
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	☐	☐	☒	
Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.	☐	☐	☒	
Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?	☐	☐	☒	
Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser?	☐	☒	☐	
Er det målt gulv- og veggresistans?	☐	☐	☒	
Er det kontrollert spenningsfall?	☐	☐	☒	
Er anlegget funksjonstestet?	☒	☐	☐	
Er det foretatt polaritetskontroll?	☐	☐	☒	

Generelt	JA	NEI	Ikke aktuelt	Kommentar
Er sikringsskap/arbeidssted ryddet og avfall sortert?	☒	☐	☐	
Er bruk av materiell, utstyr, timer og kjøring registrert og overlevert firma?	☒	☐	☐	
Er vinduer lukket, dører låst og nøkler levert tilbake til eier?	☐	☐	☒	
Er, eller blir, dokumentasjon overført boligmappa?	☐	☐	☒	

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold

Kontrollert av	
Navn:	Aleksander Nydahl
Dato:	2020-12-18
Signatur:	Elektronisk signert av Aleksander Nydahl. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

kjørt til kunde. demontert gamle sikringer. byttet sikringer. demontert belysning over speil på bad. montert ny belysning over speil på bad. montert ny dimmer for soverom.

Elektroinstallatør		*Oppdragsgiver (Kunde)*	
Firma/Navn:	Linje Elektro Service AS	Firma/Navn:	Ida Marie Kristensen-Winks 97028253
Kontaktperson:	Jarle Kristiansen	Kontaktperson:	
Adresse:	Postboks 92	Adresse:	President Harbitz' gate 19A
Postnr/Sted:	1477 FJELLHAMAR	Postnr/Sted:	0259 Oslo
Telefon:	67900185	Telefon:	
E-post:	post@linje-elektro.no	E-post:	ida.kristensen@gmail.com

Ordre		*Kunde*	
Ordrenummer:	50656	Kundenummer:	10702
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Ida Marie Kristensen-Winks 97028253		
Adresse:	President Harbitz' gate 19A		
Postnr/Sted:	0259 Oslo		

Anleggsbeskrivelse	
Type:	Endring
Nettsystem:	it 230
Arbeidsbeskrivelse:	kjørt til kunde. demontert gamle sikringer. byttet sikringer. demontert belysning over speil på bad. montert ny belysning over speil på bad. montert ny dimmer for soverom.
Kommentar:	
NEK400:	2010
Annet (Beskriv norm):	
Måler nr:	
Type anlegg:	Boligblokker

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør/bemyndiget person	
Navn:	Aleksander Nydahl
Dato:	2020-12-18
Signatur:	Elektronisk signert av Aleksander Nydahl. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Ida Marie Kristensen-Winks 97028253
President Harbitz' gate 19A
0259 Oslo

Linje Elektro Service AS
Postboks 92
1477 FJELLHAMAR, Norge
Foretaksregisteret: NO 922 184 399 MVA
Telefon: 67900185
E-post: post@linje-elektro.no

FAKTURA

Fakturanr.:	7715
Fakturadato:	2023-06-30
Kundenr.:	10702

Betalingsinformasjon

Forfallsdato:	2023-07-10
Kontonummer:	1506.19.61612
KID:	0771519

NB! Oppgi alltid KID ved elektronisk betaling.

Prosjekt: 56639 Ida Marie Kristensen-Winks 97028253 - President Harbitz gate 19 A H0301 - Utbedring av tilsynsrapport fra Elvia. Saksnr.5330862. PIN.2771.

Vår kontakt: Martin Vikestrand Tollerud
Referanse: President Harbitz gate 19 A H0301 - Utbedring av tilsynsrapport fra Elvia. Saksnr.5330862. PIN. 2771.
Leveransested: Fabio Adriano Miessi Sanches (92 23 90 25)
President Harbitz gate 19 A
H0301
0259 Oslo, Norge

Beskrivelse	*Antall*	*Enh.pris (ekskl. mva)*	*Beløp (ekskl. mva)*	*Mva (25 %)*	*Beløp (inkl. mva)*
Linje elektro- Minstepris fakturerbart arb. inkl. servicebil, 5 års garanti på levert materiell og dokumentasjon.	1 stk	2 200,00	2 200,00	550,00	2 750,00
Betales til bankkonto 1506.19.61612 , KID: 0771519					**NOK 2 750,00**

Ida Marie Kristensen-Winks 97028253
President Harbitz' gate 19A
0259 Oslo

Linje Elektro Service AS
Postboks 92
1477 FJELLHAMAR, Norge
Foretaksregisteret: NO 922 184 399 MVA
Telefon: 67900185
E-post: post@linje-elektro.no

FAKTURA

Fakturanr.:	954
Fakturadato:	2020-12-17
Kundenr.:	10702

Betalingsinformasjon

Forfallsdato:	2020-12-27
Kontonummer:	1506.19.61612
KID:	0095414

NB! Oppgi alltid KID ved elektronisk betaling.

Prosjekt: 50656 Ida Marie Kristensen-Winks 97028253 - 50451 President Harbitz gate 19A , Diverse lys og stikk + utbedring sikringskap.

Vår kontakt: Jarle Kristiansen
Leveransested: President Harbitz' gate 19A
0259 Oslo, Norge

NB viktig nytt bankkontonummer 1506 19 61612

Beskrivelse	*Antall*	*Enh.pris (eks. mva)*	*Beløp (eks. mva)*	*Mva (25%)*	*Beløp (inkl. mva)*
Ny innmat sikringskap inkl 2 stk nye kurser + opprydding av det eksisterende ledningsnett i sikringskap.	1	10 695,00	10 695,00	2 673,75	13 368,75
Feste port tlf	1	200,00	200,00	50,00	250,00
Ny led belysning (4 stk lamper og driver) i hylle over speil inkl. ny trådløs bryter for styring , ferdig montert	1	4 100,00	4 100,00	1 025,00	5 125,00
LEDDIM SMART PILL MICRO	1 stk	780,00	780,00	195,00	975,00
MTC3 1991H TERMOSTAT MICROTEMP. Ferdig byttet med eksisterende	1 stk	2 200,00	2 200,00	550,00	2 750,00
Linje Elektro Servicebil	1 stk	420,00	420,00	105,00	525,00
Linje Elektro dokumentasjon og samsvarserklæring	1 stk	200,00	200,00	50,00	250,00
Sum			18 595,00	4 648,75	23 243,75
Øreavrunding					0,25
Betales til bankkonto 1506.19.61612, KID: 0095414					**NOK 23 244,00**



Linje Elektro Service AS
Postboks 92
1477 FJELLHAMAR, Norge
Foretaksregisteret: NO 922 184 399 MVA
Telefon: 67900185
E-post: post@linje-elektro.no

Ida Marie Kristensen-Winks 97028253
President Harbitz' gate 19A
0259 Oslo

FAKTURA

Fakturanr.:	3014
Fakturadato:	2021-11-04
Kundenr.:	10702

Betalingsinformasjon

Forfallsdato:	2021-11-14
Kontonummer:	1506.19.61612
KID:	0301416

NB! Oppgi alltid KID ved elektronisk betaling.

Prosjekt: 52701 Ida Marie Kristensen-Winks 97028253 - President Harbitz' gate 19B , Sjekke termostat og sjekke lys på kjøkken under skap

Vår kontakt: Jarle Kristiansen
Leveransested: 92018253
President Harbitz' gate 19B

Beskrivelse	*Antall*	*Enh.pris (ekskl. mva)*	*Beløp (ekskl. mva)*	*Mva (25%)*	*Beløp (inkl. mva)*
Linje elektro- Minstepris fakturerbart arb. inkl. servicebil, 5 års garanti på levert materiell og dokumentasjon. Sjekk av gulvvarme på bad, defekt kabel. Kommet med anbefaling til utleiemegler om å bytte belysning og dimmer på bad og lys under overskap trenger oppgradering	1 stk	2 000,00	2 000,00	500,00	2 500,00
Betales til bankkonto 1506.19.61612, KID: 0301416					**NOK 2 500,00**

33004
Ida Winks
Jørgen Løvlandsgate 25C
0569 Oslo
Oslo
Norge

Oppdragssted:
Att: Maja/Fredrik
President Harbitz gate 19A
0259 Oslo
Oslo
Norge

Skadenr./rekv.nr.

Faktura

M-TEK AS
Kobbervikdalen 119
3036 Drammen

Telefonnr. 04915
E-post firmapost@m-tek.no
Hjemmeside www.m-tek.no
Foretaksregisteret FO 984 679 920 MVA

Side 1 av 1

Fakturanr. 2002552
Ordrenr. 20-2136
Bokføringsdato 10. juni 2020
Vår ref. Magnus Larsen

Forfallsdato 24. juni 2020
Kontonr. 1594 32 40105
KID 20025524

Nr.	Beskrivelse	Antall	Salgspris	Rabatt-%	Beløp
190	Feilsøk varmekabelfeil, sone Oslo	1	4 430,00		4 430,00
705	Opptak av hele fliser	1	1 500,00		1 500,00
702	Reparasjonsarbeid, timer	1	930,00		930,00
806	Endeavslutning, innendørs	1	300,00		300,00
704	Støping og flisereparasjon	1	1 700,00		1 700,00

Skade- og bilderapport følger vedlagt.

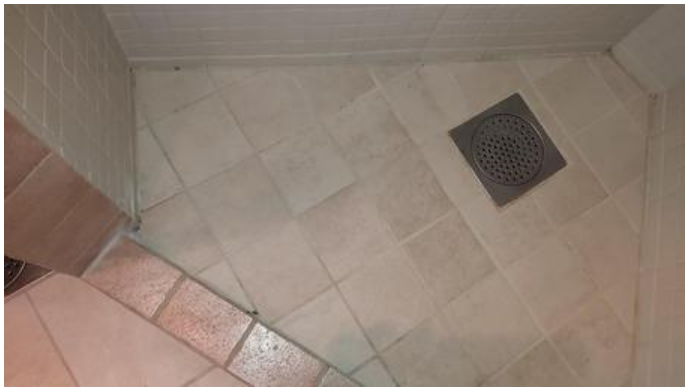
Totalt NOK eks. mva 8 860,00
25% Mva. 2 215,00

Betalingsbetingelser 14 dager netto

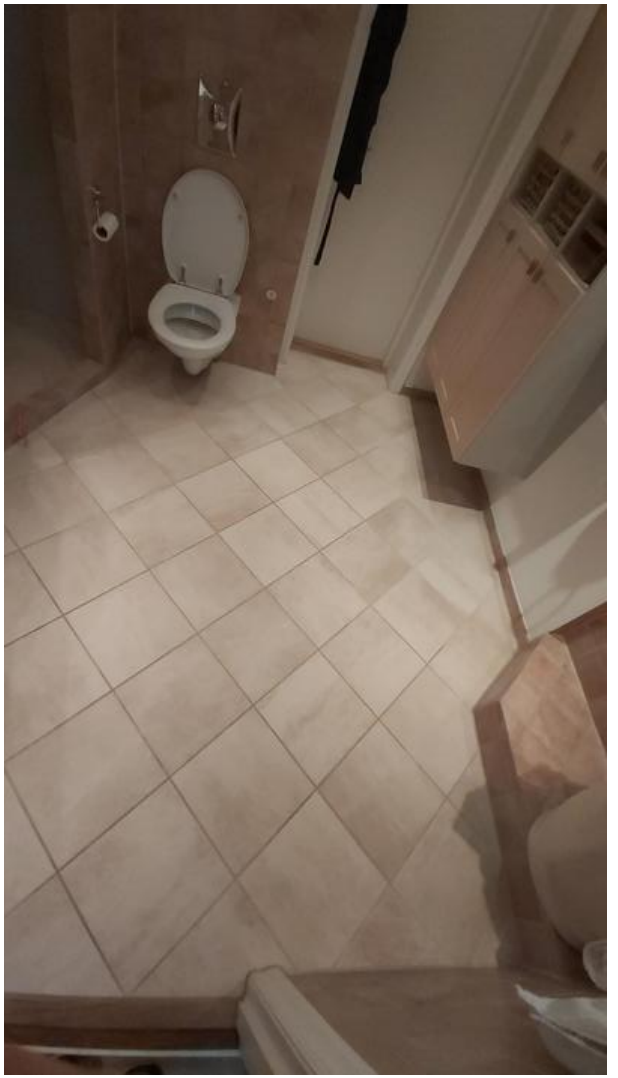
Totalt NOK inkl. mva. 11 075,00

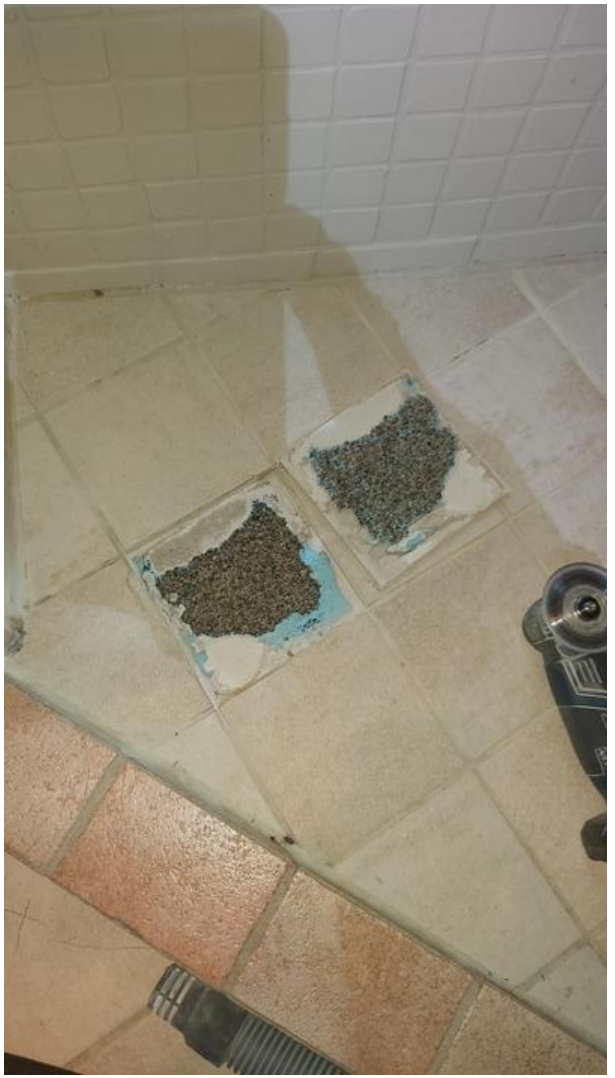
Vårt saksnr.:	*20-2136*	Skade-/rekv.nr.:	
Oppdragsgiver:	Ida Winks		
Oppdragsadresse:	President Harbitz gate 19A, 0259 Oslo		



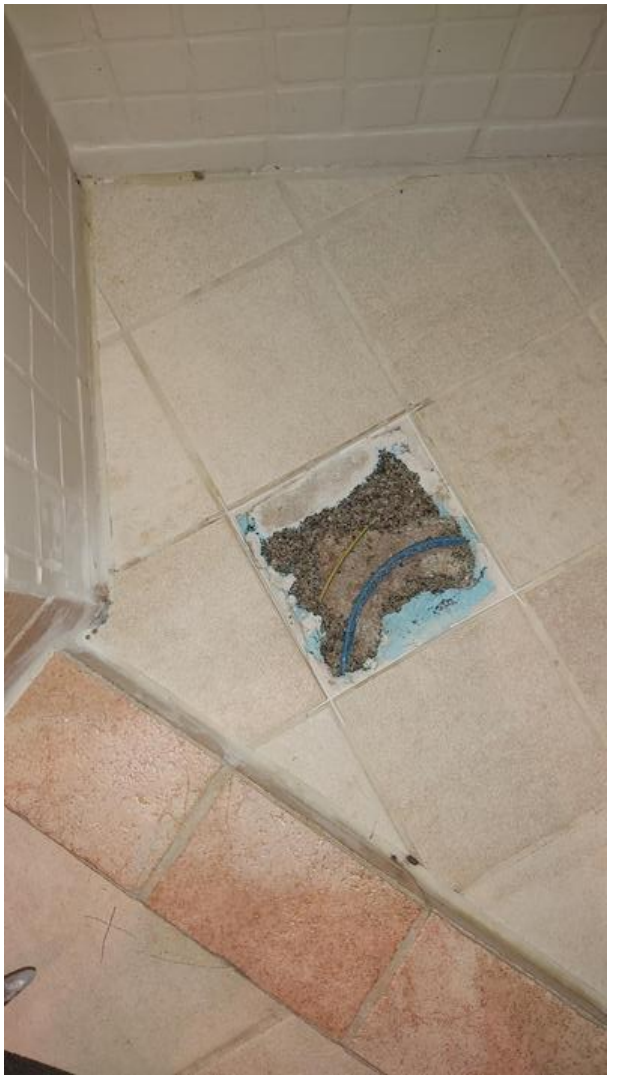


Bilderapport som vedlegg til skaderapport



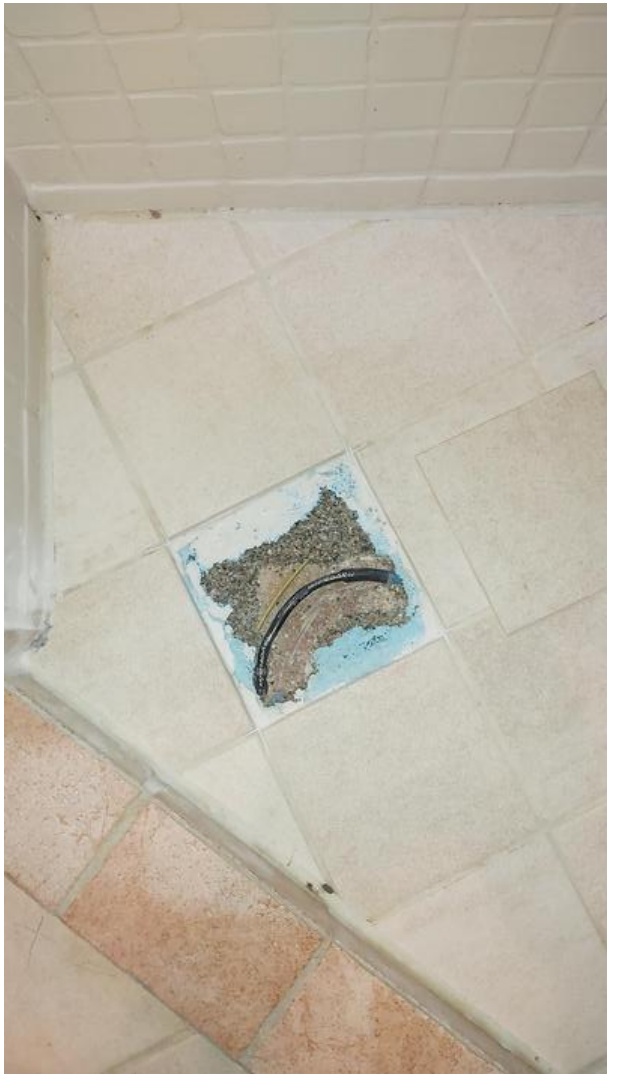


Bilderapport som vedlegg til skaderapport



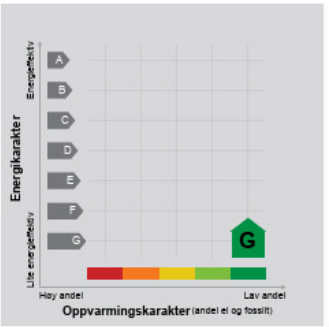


Bilderapport som vedlegg til skaderapport



ENERGIATTEST

Adresse	President Harbitz' gate 19A
Postnummer	0259
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	213
Bruksnummer	359
Seksjonsnummer	7
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-90141
Dato	11.03.2025



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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Termografering og tetthetsprøving
- Bruk varmtvann fornuftig
- Montere automatikk på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1904
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	137
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svaren@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.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak 6: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 17: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 25: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 26: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

P33 Eiendomsmegling AS

Att.: Kine Fjerdingen

Deres ref.: 14-0139/25
Vår ref.: 223-A-07 Morten Henriksen

Sameiet President Harbitz Gt 19 - Seksjons nummer 7 - Kristensen-Winks, Ida Marie og Kristensen-Winks, Murray Alexander

Deres henvendelse av 03.03.2025 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon nr. 07 i Sameiet President Harbitz Gt 19 er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Sameie:	Sameiet President Harbitz Gt 19
Org.nr.:	995543575
Seksjonsnr.:	07
Seksjonseier:	Kristensen-Winks, Ida Marie Kristensen-Winks, Murray Alexander
Adresse:	President Harbitz gt. 19, 0259 OSLO

Forsikring

Sameiets forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr.:	86626879

Andel fellesgjeld pr 31.12.2024	467 403
Andel formue pr 31.12.2024	9 692

Felleskostnader
Felleskostnader pr mnd:

VARME LEILIGHET	1 441,00
LÅN NR: 1636701618; AVDRAG IN LÅN	602,95
LÅN NR: 1636701618; RENTER IN LÅN	3 014,30
KABEL-TV	526,00
FELLESKOSTNADER	3 117,00

Totale felleskostnader pr. mnd: 8 701,26

Ligningsmessige opplysninger for seksjonen må innhentes av eieren.

Lån

Sameiet har per i dag lån i DNB med lånnummer: 1636 70 16187 dette er annuitetslån med rente sats 7,75 % med innfrielse 11.06.2048. Rest kr. 4.536.515,-.
Lånet har administrasjonsavtale via forretningsfører med mulighet for innfrielse av sin andel av fellesgjelden en gang per år (i november/desember).

Diverse
Det foreligger ikke særskilte restriksjoner på dyrehold, men dyrehold må ikke sjenere andre, jfr. husordensreglenes pkt. 1. Som generell regel gjelder at seksjonen og fellesarealene ikke må brukes på en måte som på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Styret
Styreleder: Olav Schram Stokke,e-post: o.s.stokke@stv.uio.no.

Når overdragelse er gjennomført ber vi om å få tilsendt fullstendig navn, adresse og personnr. med e-post/telefonnr. for ny(e) eier(e) for eksempel i form av kjøpekontrakt. Dette for at vi skal kunne innberette eiers andel i sameiet til ligningsmyndighetene og slik at ny(e) eier(e) får giro for betaling av felleskostnader.
Vennligst ta kontakt i forbindelse med oppgjør for å sjekke eventuelle restanser på felleskostnader o.l. Eventuelt forfalte, ikke betalte krav på eierseksjonen pr. dags dato: 8 701,00

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i selskapet. Eierskiftet skal godkjennes av styret via vårt kontor.

Eierskiftegebyr - kr 6.570,- ink. mva
Det blir foretatt en regulering av gebyr/honorarer per 01.01. Reguleringen vil være gjeldende for alle pågående eierskifter.

PHM Forvaltning AS er kun forretningsfører for dette boligselskapet. For øvrige opplysninger vedrørende sameiet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må lagets styre kontaktes. Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene 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.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

Eierskiftemelding bes sendes vårt kontor PHM Forvaltning – eiendom@phm.no.

STABEKK, 03.03.2025
for Sameiet President Harbitz Gt 19
Vennlig hilsen
PHM Forvaltning AS

Morten Henriksen /s/

Gamle Dammensvei 40, 1369 Stabekk. Telefon 2313 95 50
E-mail: eiendom@borgeforvaltning.no – Bank 5010.05.41405 - Organisasjonsnr: 977023017MVA

DNB

Lånedetaljer

Informasjon

Resterende gjeld: 4.536.515,09
Utbetalt lånebeløp: 8.800.000,00
Lånetaker: Sameiet President Harbitz Gt 19
Lånenummer: 1636.70.16187
Lånetype: ANNUITET MV
Antall forfall pr. år: 12
Bevilget lånebeløp: 8.800.000,00

Rentetrinn: 0,00 - 0,00, 7,75% (på hele beløpet)
Reell innfrielsesdato: 10.04.2048
Trekkes fra konto: 1602.43.93554
Neste forfall 10.03.2025: 35.235,00

Nedbetalingsplan

Totalt for resterende lån

Antall terminer: 278
Terminbeløp: 9.793.849,86
Avdrag: 4.536.515,09

Renter: 5.237.874,77
Gebyr: 19.460,00

Detaljer t.o.m. 2026

Termin	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
10.03.25	35.235,00	8.194,49	26.970,51	70,00	4.528.320,60
10.04.25	35.235,00	5.358,73	29.806,27	70,00	4.522.961,87
10.05.25	35.235,00	6.354,35	28.810,65	70,00	4.516.607,52
10.06.25	35.235,00	5.435,82	29.729,18	70,00	4.511.171,70
10.07.25	35.235,00	6.429,45	28.735,55	70,00	4.504.742,25
10.08.25	35.235,00	5.513,92	29.651,08	70,00	4.499.228,33
10.09.25	35.235,00	5.550,22	29.614,78	70,00	4.493.678,11
10.10.25	35.235,00	6.540,89	28.624,11	70,00	4.487.137,22
10.11.25	35.235,00	5.629,80	29.535,20	70,00	4.481.507,42
10.12.25	35.235,00	6.618,41	28.546,59	70,00	4.474.889,01
10.01.26	35.235,00	5.710,42	29.454,58	70,00	4.469.178,59
10.02.26	35.235,00	5.748,01	29.416,99	70,00	4.463.430,58
10.03.26	35.235,00	8.628,99	26.536,01	70,00	4.454.801,59
10.04.26	35.235,00	5.842,64	29.322,36	70,00	4.448.958,95
10.05.26	35.235,00	6.825,74	28.339,26	70,00	4.442.133,21
10.06.26	35.235,00	5.926,03	29.238,97	70,00	4.436.207,18
10.07.26	35.235,00	6.906,97	28.258,03	70,00	4.429.300,21
10.08.26	35.235,00	6.010,50	29.154,50	70,00	4.423.289,71
10.09.26	35.235,00	6.050,06	29.114,94	70,00	4.417.239,65
10.10.26	35.235,00	7.027,79	28.137,21	70,00	4.410.211,86
10.11.26	35.235,00	6.136,14	29.028,86	70,00	4.404.075,72
10.12.26	35.235,00	7.111,64	28.053,36	70,00	4.396.964,08

Utskrift: MORTEN HENRIKSEN 03.03.2025 08:42:35

INNKALLING TIL
ORDINÆRT ÅRSMØTE 7. MAI 2024 KL. 19.00
Sameiet President Harbitz gate 19

Sted: Hos Olav Schram Stokke og Helene Aarseth, President Harbitz gt. 19

Til behandling foreligger:

Åpning med konstituering av møtet, godkjenning av innkalling og dagsorden, valg av møteleder og referent. Valg av èn seksjonseier til å godkjenne protokollen sammen med møteleder.

1. **Styrets årsberetning for 2023.**
2. **Årsregnskap for 2023. Revisors beretning. Noter til regnskap og varmeregnskap 2023.**
3. **Budsjett for 2024.**
4. **Innkomne saker fra seksjonseierne. Ingen saker er notert.**
5. **Valg av styre. Det skal i år kun velges ett styremedlem. Det er Hanne Hultin som er på valg, hun har tilbudt seg å ta gjenvalg.**

Oslo, 12. april 2024
Sameiet President Harbitz gate 19

Olav Schram Stokke (s.)
styreleder

Vedlegg:

Styrets beretning for 2023 og regnskap m/ noter for 2023, varmeregnskap 2023. Revisors beretning vil ettersendes med protokoll.

Budsjettforslag 2024.

Fullmaktblankett.

Styrets årsberetning for 2023

Sameiet President Harbitz gate 19

Styret har i denne perioden hatt følgende sammensetning:

Olav Schram Stokke	Styreleder
Harald Magnus Andreassen	Styremedlem (fra årsmøtet 2022)
Rudolf Helberg	Styremedlem
Hanne Hultin	Styremedlem
Elise Tefre	Styremedlem

Forretningsfører har i 2023 vært Borge forvaltning v/Paul Erik Ravlo.

Styret har gjennom året hatt regelmessige møter preget av et konstruktivt og godt arbeidsmiljø og har også holdt regelmessig kontakt mellom møtene. Forretningsfører har bidratt meget konstruktivt til styrets arbeid.

Aktiviteten i styret og gården

Hovedinnsatsen i 2023 har dreiet seg om det store takprosjektet, som ble ferdigstilt i oktober: utskifting av store deler av yttertaket, herunder de fleste takvinduer og beslag. Totalsummen på prosjektet ser ut til å bli ca. kr. 4,1 millioner; dette er 14% mer enn den opprinnelige kontraktssummen som følge av tilleggsarbeidene styret bestilte i løpet av prosjektperioden – spesifisert under.

Som formidlet i nyhetsbrevet, knytter det seg en viss usikkerhet til sluttsummen fordi vi er i dialog med entreprenøren vedrørende sluttfakturaen som etter vår byggrådgivers dokumenterte oppfatning er ca. kr. 175.000 for høy. Entreprenøren har foreløpig ikke gitt tilsvar på byggrådgivers dokumentasjon.

Under følger en oppstilling av de viktigste arbeidene; de siste seks kulepunktene viste seg å være nødvendige i løpet av arbeidet og kom i tillegg til anbudet:

- Riving av eksisterende taktekking ned til taktro/oppforet luftesjikt.
- Utbedring av råteskader og montering av diffusjonsåpent undertaksbelegg og nytt undertak med ny underlagspapp.
- Ny taktekking med tynnplater, dobbeltfalset båndtekking
- Alle skorsteiner kontrollert og utbedret der det var nødvendig, utvendige flater impregnert
- Med unntak av de helt nye takvinduene i en leilighet, ble samtlige velux-vinduer og overlys skiftet.
- Alle beslag på luftelurer fornyet
- Alle takrenner og nedløpsrør fornyet
- Montering av doble rader med snøfangere
- Ny feieplattform
- *Til slutt oppgavene som kom i tillegg til anbudet:*
- Vi måtte skifte 8 takvinduer utover dem som lå inne i den opprinnelige planen: vinduene i den relativt nytekkede delen av taket viste seg å være i like dårlig forfatning som de øvrige - de var ikke skiftet ifm tekkingen for 15 år siden.
- Pussing og maling av alle vinduene mot bakgården unntatt kjellervinduene – behovet for dette har vært velkjent i mange år; å unnlate oppgradering mens stillaset likevel sto der, ville vært uklokt.
- To av taksperrene (limtredragere, altså de bærende takbjelkene) hadde så store råteskader at de måtte skiftes.
- Feieplattformen måtte forlenges utover den gamle for å gi tilgang til alle pipene
- Finerplatene som arkene var kledd med i front, viste seg å være på slutten av sin levetid. Finerløsningen ble vurdert som lite holdbar og ble erstattet av sinktekking.
- Sinktekkingen måtte fornyes i en av luftebalkongene; som alle balkonger og terrasser, er denne del av taket og dermed et felles ansvar

Utover takprosjektet har styret fulgt opp noen mindre saker: et soilrør og et vannrør sprang lekk og måtte repareres og de tre nye ytterdørene ble montert og trengte låser.

Den vanlige vårdugnaden utgikk i 2023 fordi stillasene fortsatt sto oppe. Da takprosjektet endelig var over, avholdt Harald Magnus en mini-dugnad bestående av ham selv, Mats og Anniken: rydding og søppelplukk i bakgården, blankskuring av konteinerne og portromsvegger og spyling av nedre del av fasadene. Disse tre har dermed allerede kvittert ut sitt dugnadsansvar for 2024.

Oslo, 18. mars 2024

Olav Schram Stokke	Hanne Hultin
Styreleder	Styremedlem
Harald Magnus Andreassen	
Styremedlem	
Rudolf Helberg	Elise Tefre
Styremedlem	Styremedlem

Sameiet President Harbitz gt. 19

Årsoppgjør 2023

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Sameiet President Harbitz gt. 19

Resultatregnskap år 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Inntekter felleskostnader		1 428 288	1 327 716	1 428 000	1 499 844
Inntekter kabel-TV/ bredbånd		104 544	104 562	105 000	105 600
Sum inntekter		**1 532 832**	**1 432 278**	**1 533 000**	**1 605 444**
Kostnader					
Kommunale avgifter	1	206 580	168 044	215 000	228 000
Strøm og varme		223 435	179 382	175 000	230 000
TV og bredbånd		111 066	110 499	115 000	132 000
Andre driftskostnader	2	14 285	16 490	17 000	15 000
Vaktmester og renhold	3	158 067	129 393	132 000	164 500
Reparasjon og vedlikehold	4	4 232 275	263 153	290 000	160 000
Forretningsførsel og honorarer	5	90 710	83 845	87 000	95 245
Forsikring		213 648	198 203	210 000	220 500
Andre kostnader	6	19 659	8 898	9 000	20 000
Sum kostnader		**5 269 725**	**1 157 907**	**1 250 000**	**1 265 245**
Driftsresultat		**-3 736 893**	**274 372**	**283 000**	**340 199**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		21 875	20 467	20 000	22 500
Finanskostnader		492 900	200 165	230 000	613 000
Sum finans	**7**	**-471 025**	**-179 698**	**-210 000**	**-590 500**
Resultat		**-4 207 917**	**94 673**	**73 000**	**-250 301**

Sameiet President Harbitz gt. 19

Balanse 2023

	Note	2023	2022
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		17 772	-125 007
Andre fordringer		72 451	96 155
Forskuddsbetalte kostnader		165 235	152 570
Sum fordringer	**8**	**255 458**	**123 718**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**9**	**435 980**	**637 019**
Sum omløpsmidler		**691 438**	**760 737**
Sum eiendeler		**691 438**	**760 737**

Sameiet President Harbitz gt. 19

Balanse 2023

	Note	2023	2022
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	10	-4 205 991	-4 111 227
Årets resultat		-4 207 917	-94 764
Sum egenkapital		**-8 413 908**	**-4 205 991**
Gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	8 723 611	4 818 408
Sum langsiktig gjeld		**8 723 611**	**4 818 408**
Leverandørgjeld		265 292	133 211
Forskudd fra kunder		77 008	0
Påløpte renter		39 436	15 109
Sum kortsiktig gjeld		**381 735**	**148 320**
Sum egenkapital og gjeld		**691 438**	**760 737**

Oslo, 20.03.2024
Styret for Sameiet President Harbitz gt. 19

Olav Schram Stokke
styreleder

Hanne H. Hultin
styremedlem

Rudolf C. B. Helberg
styremedlem

Elise W. Tefre
styremedlem

Harald Magnus Andreassen
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Sameiet President Harbitz gt. 19

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.
Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.
Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Note 1 Kommunale avgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kommunale avgifter	206 580	168 044	215 000	228 000
Sum kommunale avgifter	**206 580**	**168 044**	**215 000**	**228 000**

Note 2 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Brannvern	14 285	16 490	17 000	15 000
Sum andre driftskostnader	**14 285**	**16 490**	**17 000**	**15 000**

Note 3 Vaktmester og renhold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renhold	66 163	40 857	42 000	69 500
Vaktmesterhonorar	91 904	88 536	90 000	95 000
Sum vaktmester og renhold	**158 067**	**129 393**	**132 000**	**164 500**

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
vedlikehold bygg	4 157 321	225 700	250 000	100 000
Vedlikehold el-anlegg	0	0	5 000	10 000
Vedl. heis	53 539	24 885	25 000	30 000
Vedl. vann/kloakk/rør	21 416	8 819	0	10 000
Vedl.uteareal	0	3 750	10 000	10 000
Sum vedlikehold	**4 232 275**	**263 153**	**290 000**	**160 000**

Note 5 Honorarer

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	12 500	10 000	11 000	13 125
Regnskapshonorar	78 210	73 845	76 000	82 120
Sum honorar	**90 710**	**83 845**	**87 000**	**95 245**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.
Revisjonsselskapet er AS Revisjon.
Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

Note 6 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kontorrekvisita	3 000	3 003	3 000	3 000
Kontingent, fradragsberettiget	1 990	1 890	2 000	2 000
Bankgebyr	14 669	4 005	4 000	15 000
Sum andre kostnader	**19 659**	**8 898**	**9 000**	**20 000**

Note 7 Finans

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Bankrenter	399	0	0	500
Forsikringsutbytte	21 476	20 467	20 000	22 000
Sum finansinntekter	**21 875**	**20 467**	**20 000**	**22 500**
Renter Lån	492 900	200 165	230 000	613 000
Sum finanskostnader	**492 900**	**200 165**	**230 000**	**613 000**
Sum finans	**-471 025**	**-179 698**	**-210 000**	**-590 500**

Note 8 Fordringer
Fordringene er vurdert til pålydende.
Fordringene består av:

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Kundefordringer - reskontro	17 772	-125 007
Sum kundefordringer	**17 772**	**-125 007**
Andre kundefordringer	72 451	96 155
Sum andre kortsiktige fordringer	**72 451**	**96 155**
Periodiserte kostnader	165 235	152 570
Sum andre fordringer	**165 235**	**152 570**
Sum fordringer	**255 458**	**123 718**

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 9 Bank
Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto og skattetrekkskonto i DNB.
Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr. 0.

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Egenkapital 01.01	-4 111 227	-4 300 757
Årets resultat	-4 207 917	94 764
Egenkapital 31.12	**-8 319 145**	**-4 205 993**

Note 11 Langsiktig gjeld

DnB 1636.70.16187		
Renter 31.12.23: 7,00%, løpetid 25 år		
Opprinnelig 2023	8 800 000	
Nedbetalt tidligere	76 389	
Nedbetalt i år	0	
Lånesaldo 31.12		8 723 611
Beregnet innfrielsesdato: 12.11.2047		
Sum langsiktig gjeld		**8 723 611**

Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler 01.01	**612 417**	**706 279**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-4 207 917	94 764
Fradrag for avdrag langsiktig lån	3 905 204	-188 628
B. Årets endring i disponible midler	-302 714	-93 865
C. Disponible midler 31.12	**309 703**	**612 414**

INNKALLING TIL

EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 21. FEBRUAR 2023 KL. 19.00

Sameiet President Harbitz gate 19

Sted: Hos Olav Schram Stokke, President Harbitz gt. 19

Til behandling foreligger:

Åpning med konstituering av møtet, godkjenning av innkalling og dagsorden, valg av møteleder og referent. Valg av èn seksjonseier til å godkjenne protokollen sammen med møteleder.

1. **Styrets redegjørelse knyttet til kommende takrehabilitering og vedtak om bestilling.**
2. **Finansiering av prosjektet. Styret foreslår låneopptak på kr. 4.000.000,-. Låneopptak krever tilslutning fra minst 2/3-deler av avgitte stemmer. Styret ønsker å åpne for individuell innfrielse av den enkelte seksjons andel av hele lånet. Forutsetter at det er en viss interesse for dette, da følger noe tilleggsadministrasjon rundt IN-ordninger.**

Oslo, 16. februar 2023
Sameiet President Harbitz gate 19

Olav Schram Stokke (s.)
styreleder

Vedlegg:

Styrets redegjørelse om takprosjektet

Tabell med oversikt over lån og lånekostnader samt fordeling på seksjoner.

Fullmaktblankett.

Styrets sakspapir til det ekstraordinære årsmøtet 21. februar 2023

Det ekstraordinære årsmøtet er i sin helhet viet takprosjektet. Dette sakspapiret oppsummerer:

- Grunnene til at taket må utbedres
- Hovedelementene i prosjektet styret går inn for
- Styrets grunner for å innstille på det rimeligste av de to utbedringsløsningene vår byggfaglige rådgiver har beskrevet og for ikke å foreslå solcellepaneler i denne omgang; samt
- Forslagene til vedtak om å (1) Gjennomføre utbedringen av taket denne våren; og (2) Øke sameiets fellesgjeld med inntil 4 millioner kroner for å finansiere prosjektet

Hvorfor taket må utbedres

Utbedringen er helt nødvendig fordi taket over flere år har hatt lekkasjer både fra takvinduer og takplater inn i de øverste leilighetene. I 2021 innhentet vi derfor anbud på utbedring av de delene av taket som var utpekt av entreprenøren i fasadeprosjektet som de svakeste. Fordi vi la merke til at tilbyderne framhevet ulike deler av taket som mest trengende – og en av anbyderne mente at store deler av taket burde tas – ba styret vår uavhengige byggfaglige rådgiver om å befare hele taket og gi sin anbefaling.

Hans rapport konkluderte at med unntak av den delen som fikk ny taktekking for ca 15 år siden (ca 15% av taket), bør hele taket rehabiliteres:

- Mange av takets viktigste komponenter framstår i dårlig stand
- En rekke lekkasjepunkter ble observert, både på stålplatene som dekker mesteparten av taket og på beslagene rundt piper, soilrør og andre takinstallasjoner
- Med unntak av fire nye, er alle takvinduene godt over normal levealder, flere er punktert og minst ett av dem har betydelige lekkasjeproblemer
- Feieplattform og rekkverk er kondemnabel
- Taket mangler sannsynligvis nødvendig lufting; det må derfor påregnes råteskader i taktro (fra 1929) og verste fall i bærende konstruksjoner

Hovedelementene i prosjektet styret innstiller på

Styret har ved byggrådgivers hjelp innhentet og vurdert totalt fire anbud. Det beste ble levert av Takpartner Knudsen AS og innebærer en totalramme på 4 millioner kr, inklusive mva, 10% avsetning for uforutsette utgifter, samt prosjektledelse.

- Rigg og drift gjennom hele prosjektperioden (antatt ca 15 uker)
- Renovering av 85% av takflatene, herunder riving av eksisterende taktekking ned til taktro, utbedring av ev. råte, og montering av nye profilerte stålplater (tilsvarende dagens løsning)
- Skorsteinstopper over tak kontrolleres og utbedres etter behov og impregneres; alle toppbeslag og inntekkingsbeslag skiftes
- Alle takvinduene unntatt de nye fra 2021, skiftes
- Alle beslag til luftelyrer skiftes
- Takrenner med bordtaksbeslag skiftes; alle utstikkende takflater utstyres med takrenner
- Takflatene forsynes med doble rader med snøfangere for å unngå problemer med isdannelse og snøras; branngavler og skottrenner forsynes med isstoppere
- Nye feieplattformer med gangbaner, rekkverk og stiger som holder gjeldende krav fra Brann- og redningsetaten

Grunnene til at styret ikke foreslår solcellepanel og oppbygging av nytt undertak

På det ordinære årsmøtet ble styret oppfordret til å undersøke om det vil være økonomisk gunstig å montere solcellepanel når vi likevel skal ha stillaser oppe. Vi har tre grunner til ikke å gå videre dette nå: økonomi, framdrift og vernehensyn. Vår byggrådgiver anser at det vil være vanskelig å få lønnsomhet i slikt anlegg, som gitt solforholdene bare kan monteres på en del av taket. Han anslår en produksjon på 10 kWp i et anlegg basert utenpåliggende solpaneler – monterings-kostnadene er usikre men anslås å ligge rundt 400.000 kroner, også ventetiden på utstyr og montering er usikker gitt stort press på denne bransjen. Fordi vi står på Byantikvarens gule liste, krever en slik montering tillatelse fra vernemyndighetene – noe som også vil sinke framdriften i prosjektet. Utviklingen går dessuten i retning av stadig mer diskrete paneler – så ved å utsette denne investeringen, holder vi lånesummen nede, prosjektframdriften oppe og hensynet til bygningens «femte fasade» høyt.

Byggrådgiveren vår har beskrevet to forsvarlige løsninger for takprosjektet, hvorav den ene har betydelig høyere nåkostnad. Den teknisk beste løsningen koster 5 millioner snarere enn 4 og innebærer oppbygging av et oppforet undertak som sikrer bedre lufting, samt båndtekking av plastisolbelagte stålplater. Denne løsningen antas å være billigst i et langtidsperspektiv, fordi anslått levetid er 60 snarere enn 30 år.

Når styret likevel innstiller på den rimeligere løsningen, skyldes dette delvis at prosjektet allerede er svært kostbart og kommer på toppen av et nylig gjennomført fasadeprosjekt; at lånet skal nedbetales over en tidsperiode som er kortere enn den antatte levetiden også på det rimelige prosjektet; at slike levetidsanslag alltid er usikre – samt at vi allerede med den rimelige løsningen skraper den øvre grensen for hvor stort lån banken er villig til å gi et sameie som ikke kan stille fast eiendom som pant. Vi har i dag ca 4,8 millioner i fellesgjeld – med den rimeligste løsningen vil vi altså komme opp i ca. 8,8 millioner.

Forretningsfører har sondert med vår bankforbindelse og har beregnet at en opplåning på ytterligere 4 millioner, nedbetalt over 20 år, vil innebære en økning av fellesutgiftene på ca 22%.

Opplåningen vil sannsynligvis bli noe lavere enn 4 millioner kroner, fordi vi har åpnet for at hver av sameierne kan foreta en direkte innbetaling av sin andel av kostnadene ved takprosjektet – og flere har signalisert at de kommer til å benytte seg av dette. Som protokollen fra det seneste årsmøtet trakk fram, vil den som ønsker det også kunne innfri egen andel av dagens lånesaldo. Slik direkte innbetaling/innfrielse vil være noe rimeligere for den enkelte, bl.a. fordi lånerenten sameiet betaler, er ca. 1 prosentpoeng høyere enn hva man typisk kan få ved å oppta et privat banklån med pant i egen bolig. Antallet sameiere som velger denne løsningen, vil påvirke størrelsen på totallånet vårt men ikke økningen av fellesutgifter for dem som ikke foretar slik innbetaling.

Forslagene til vedtak

1. Årsmøtet slutter seg til styrets forslag om utbedring av taket
2. Årsmøtet gir styret tillatelse til å øke sameiets gjeld med inntil 4 millioner kroner.

SAMEIET PRESIDENT HARBITZ GT. 19 - LÅNETABELL

Seksjon	Navn	Kvm	Brøk	Dagens lån	Nytt lån	SUM LÅN	Kostnad dagens lån	Kostnad nytt lån	Total låne-kostnad
1	Johansen	147	147/3119	226 226	188 522	414 748	1 414	1 178	2 592
2	Sverre	105	105/3119	161 590	134 659	296 249	1 010	842	1 852
3	Brante	86	86/3119	132 350	110 292	242 642	827	689	1 517
4	Hultin/Steigan	162	162/3119	249 311	207 759	457 070	1 558	1 298	2 857
5	Astrup Næss	293	293/3119	450 914	375 761	826 675	2 818	2 349	5 167
6	Gumbs	202	202/3119	310 869	259 057	569 926	1 943	1 619	3 562
7	Kristensen-Winks	162	162/3119	249 311	207 759	457 070	1 558	1 298	2 857
8	Stokke/Aarseth	151	151/3119	232 382	193 652	426 034	1 452	1 210	2 663
9	Granlie/Ekren	122	122/3119	187 752	156 460	344 213	1 173	978	2 151
10	Tandberg	165	165/3119	253 928	211 606	465 534	1 587	1 323	2 910
11	Thevik/Helberg	142	142/3119	218 532	182 110	400 641	1 366	1 138	2 504
12	Tefre	88	88/3119	135 428	112 857	248 285	846	705	1 552
13	Skorstad	144	144/3119	221 609	184 675	406 284	1 385	1 154	2 539
14	Havnen	139	139/3119	213 915	178 262	392 177	1 337	1 114	2 451
15	Knudsen	206	206/3119	317 025	264 187	581 212	1 981	1 651	3 633
16	Aanensen	119	119/3119	183 136	152 613	335 749	1 145	954	2 098
17	Andreassen	126	126/3119	193 908	161 590	355 499	1 212	1 010	2 222
18	Botslangen	115	115/3119	176 980	147 483	324 463	1 106	922	2 028
19	Sverre	98	98/3119	150 818	125 681	276 499	943	786	1 728
20	Sverre	77	77/3119	118 500	98 750	217 249	741	617	1 358
21	Tetlie	73	73/3119	112 344	93 620	205 963	702	585	1 287
22	Haug	197	197/3119	303 174	252 645	555 819	1 895	1 579	3 474
		3119		4 800 000	4 000 000	8 800 000			

Rentesats 5,5% Nedbetaling over 25 år (annuitet).
Kolonnen SUM LÅN viser andel lån den enkelte seksjonseier blir ansvarlig for.
Styret legger opp til å tilby IN-ordning, slik at de som ønsker det kan innbetale hele sin låneandel.
Kolonnen Total lånekostnad viser samlet månedsbetaling renter/avdrag for hele låneandelen.
NB! Hvis man ønsker å benytte IN-ordningen må hele låneandelen innfris (SUM LÅN), ikke bare det nye lånet, dette fordi opprinnelig lån blir innløst og erstattet med ett nytt samlet lån.

Sameiet President Harbitz gate 19

FULLMAKTBLANKETT:

I forbindelse med sameiermøtet den 21. februar 2023 gir jeg herved

- -

fullmakt til å representere meg.

Sted _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ **Dato _ _ _ _ _ _ _**

Signatur_ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _

Gjenta med blokkbokstaver _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _

INNKALLING TIL
ORDINÆRT ÅRSMØTE 3. MAI 2023 KL. 18.00
Sameiet President Harbitz gate 19

Sted: Hos Olav Schram Stokke, President Harbitz gt. 19

Til behandling foreligger:

Åpning med konstituering av møtet, godkjenning av innkalling og dagsorden, valg av møteleder og referent. Valg av èn seksjonseier til å godkjenne protokollen sammen med møteleder.

1. **Styrets årsberetning for 2022.**
2. **Årsregnskap for 2022. Revisors beretning. Noter til regnskap og varmeregnskap 2022.**
3. **Status takprosjekt. Styret orienterer om status.**
4. **Budsjett for 2023.**
5. **Innkomne saker fra seksjonseierne. Ingen saker er foreløpig notert.**
6. **Valg av styre. Det skal i år velges styreleder og to styremedlemmer. Valg gjøres for to år. Styreleder Olav Schram Stokke og medlemmene Rudolf Helberg og Elise Tefre har tilbudt seg å ta gjenvalg. Interesserte kandidater bes melde seg.**

Oslo, 21. april 2023
Sameiet President Harbitz gate 19

Olav Schram Stokke (s.)
styreleder

Vedlegg:

Styrets beretning for 2022 og regnskap m/ noter for 2022, varmeregnskap 2022. Revisors beretning.

Budsjettforslag 2023.

Fullmaktblankett.

Styrets årsberetning for 2022

Sameiet President Harbitz gate 19

Styret har i denne perioden hatt følgende sammensetning:

Olav Schram Stokke	Styreleder
Rudolf Helberg	Styremedlem
Hanne Hultin	Styremedlem
Elise Tefre	Styremedlem

Forretningsfører har i 2022 vært Borge forvaltning v/Paul Erik Ravlo.

Styret har gjennom året hatt regelmessige møter preget av et konstruktivt og godt arbeidsmiljø og har også holdt regelmessig kontakt mellom møtene. Forretningsfører har bidratt meget konstruktivt til styrets arbeid.

Aktiviteten i styret og gården

Hovedinnsatsen i 2022 har i hovedsak dreiet seg om forberedelser til og innhenting og vurdering av anbudene på den neste store utbedringen gården trenger: utskifting av store deler av yttertaket, herunder de fleste takvinduer og beslag. Takprosjektet ble presentert i detalj på det ekstraordinære årsmøtet i 2023, som vedtok styrets forslag til gjennomføring og finansiering uten motstemmer. Prosjektet er som kjent underveis og skal etter planen være ferdig til sommeren.

Styret har også arbeidet med en rekke andre større og mindre saker:

- Anbudskonkurranse om leveranse og montering av tre nye bakdører; vinneren var Snekkerkompaniet, som monterte dørene vinteren 2023.
- Montering av sikkerhetslister på de nye ytterdørene etter flere forsøk på å bryte dem opp.
- Forhandlinger og inngåelse av ny bredbåndsavtale med Telenor – vi fikk bredere bånd og (sikkert forbigående) noe lavere pris.

- Anbudskonkurranse på skifte av varmemålere til radiatoranlegget; batteriskifte var nødvendig, og nye målere med batteri var samlet sett rimeligere. Vinneren var Brunata, som også har hatt kontrakten til nå.
- Anbudskonkurranse på montering av led-striper i oppgang A til erstatning for den ødelagte lysstoff-lampen; vinneren var ESS, som er blant Gårdreforms samarbeidspartnere og tidligere har montert utelys og reinstallert porttelefon-anlegget etter utskifting av ytterdører.
- Skifte av leverandør av rengjøringstjenester – til Anna Renhold.
- Fjerning av skjærereir i bakgård; dette ser ut til å være nødvendig også i år.
- Fordeling til alle sameierne av oppdaterte vedtekter, der endringene foretatt av årsmøtene i 2017 og 2023 var tatt inn.
- Flere nye purringer på entreprenøren fra fasadeprosjektet, Malercompagniet, som ennå ikke har foretatt oppretting av de feil og mangler vi påpekte på ettårsbefaringen. Malercompagniet har ikke åpent bestridt manglene, men har latt det skinne gjennom i sin kommunikasjon med forretningsfører at avslagene vi forhandlet oss fram til på firmaets opprinnelige sluttfaktura, gjør at opprettingen ikke har høy prioritet. Styret vurderer om det er verdt å bruke mer tid og ressurser på denne uenigheten med tanke på de relative beskjedne kostnadene det vil innebære å sette utbedringen ut til andre.

Oslo, 20. april 2023

Olav Schram Stokke	Hanne Hultin
Styreleder	Styremedlem
Rudolf Helberg	Elise Tefre
Styremedlem	Styremedlem

Resultatregnskap

Sameiet President Harbitz gt. 19

	Note	2022	2021
Andre driftsinntekter		1 432 278	1 399 830
Sum driftsinntekter		**1 432 278**	**1 399 830**
Annen driftskostnad	2,3	1 157 907	1 736 095
Sum driftskostnader		**1 157 907**	**1 736 095**
Driftsresultat		**274 372**	**-336 265**
Annen renteinntekt		90	42
Annen finansinntekt		20 467	22 656
Sum finansinntekter		**20 557**	**22 698**
Annen rentekostnad	7	200 165	152 686
Sum finanskostnader		**200 165**	**152 686**
Sum netto finansposter		**-179 608**	**-129 988**
Ordinært resultat før skattekostnad		**94 764**	**-466 253**
Ordinært resultat		**94 764**	**-466 253**
Årsresultat	**6**	**94 764**	**-466 253**
Overført egenkapital		94 764	-466 253
Sum disponert	**6**	**94 764**	**-466 253**

Balanse

Sameiet President Harbitz gt. 19

	Note	2022	2021
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	4	96 419	93 619
Andre fordringer		152 570	171 376
Sum fordringer		**248 989**	**264 995**
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	**637 019**	**801 294**
Sum omløpsmidler		**886 008**	**1 066 289**
Sum eiendeler		**886 008**	**1 066 289**

Balanse

Sameiet President Harbitz gt. 19

	Note	2022	2021
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	-4 205 991	-4 300 757
Sum opptjent egenkapital		-4 205 991	-4 300 757
Sum egenkapital	**6**	**-4 205 991**	**-4 300 757**
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	4 818 408	5 007 036
Sum annen langsiktig gjeld		**4 818 408**	**5 007 036**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		133 211	258 263
Annen kortsiktig gjeld		140 380	101 747
Sum kortsiktig gjeld		**273 591**	**360 010**
Sum gjeld		**5 091 999**	**5 367 046**
Sum egenkapital og gjeld		**886 008**	**1 066 289**

Oslo, 20.03.2023
Styret for Sameiet President Harbitz gt. 19

Olav Schram Stokke
styreleder

Hanne H. Hultin
styremedlem

Rudolf C. B. Helberg
styremedlem

Elise W. Tefre
styremedlem

Sameiet President Harbitz gt. 19 Org.nr. 995543575

Sameiet President Harbitz gt. 19

Noter for 2022

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Unntaksreglene for små foretak er brukt for de fleste poster hvor det foreligger valgadgang.

Driftsinntekter
Inntektsføring av felleskostnader skjer på leveringstidspunktet (transaksjonstidspunktet). Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

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

Varige driftsmidler
Eventuelle varige driftsmidler er vurdert til historisk kostpris.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende.

Skatter
Selskapet er et boligsameie som ikke er et selvstendig skattesubjekt. Seksjonseierne skattlegges for sin forholdsmessige andel av selskapet ved direkte ligning på seksjonseiernes hånd.

Note 2 Ansatte, godtgjørelser m.v.

Lønnskostnader:
Lønnskostnader består av følgende poster:

	2022	*2021*
Kompensasjon styret og tillitsvalgte	0	0
Pensjonskostnader	0	0
Andre lønnskostnader	0	0
Sum lønnskostnader	0	0
Gjennomsnittlig antall ansatte:	0	0

Pensjoner:
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Selskapet har ingen pensjons- eller andre forpliktelser.

Revisor:
Selskapet har utbetalt kr. 10.000,- til revisor, alt for ordinær revisjon. Beløpet er inkl. mva.

Note 3 Varige driftsmidler
Selskapets har for tiden ingen varige driftsmidler. Selskapet er et boligsameie, hvor seksjonseierne har hjemmel til hver sin seksjon. Sameiet som sådan eier ikke bygningen, men administrerer driften på vegne av seksjonseierne.

Alle større driftskostnader som går over flere måneder er periodisert.

Sameiet President Harbitz gt. 19

Note 4 Fordringer
Av selskapet fordringer pr. 31.12. utgjor kr. 96.419,- ubetalte felleskostnader og avregning varmeregnskap. Seksjonseiernes betalingsevne anses som meget tilfredsstillende. Utestående beløp ble oppgjort i 1. kvartal 2023. Selskapet har ingen fordringer som er eldre enn ett år.

Note 5 Bankmidler
Selskapet har ingen bundne bankmidler.

Note 6 Egenkapital

	Negativ-egenkapital	*Sum*
Egenkapital pr. 01.01. (negativ)	-4 300 757	-4 300 757
Årets resultat	96 794	96 794
Egenkapital pr 31.12. (negativ)	-4 205 991	-4 205 991

Note 7 Pantstillelser, garantier og langsiktig gjeld
Selskapet har langsiktig gjeld i DNB Bank. Restgjeld pr 31.12. utgjorde kr. 4 818 408,- og nedbetales over 20 år med planlagt innfrielse i 2040. Det er avtalt flytende rente, p.t. 5,25% p.a.

Selskapet v/ styret har signert et gjeldsbrev som sikkerhet for lånet.

Org.nr: 995 543 575

Til årsmøtet i
Sameiet President Harbitz gt 19

Godkjent revisjonsselskap
Revisornummer 991 096 957 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Postadresse: Postboks 1018, 1803 Askim

Besøksadresser:
Vangsveien 10, 1814 Askim
Karl Johans gate 7, 0154 Oslo

Tlf: +47 91 800 500

post@revision.no
www.revision.no

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet President Harbitz gt 19 som viser et overskudd på kr 94 764. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 2022 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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 borettslaget 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.

Øvrig informasjon
Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

INAA GROUP
INTERNATIONAL ASSOCIATION OF INDEPENDENT ACCOUNTING FIRMS

Penneo Dokumentnøkkel: WEZ5K-LO3G7-BPN67-FC1 I4-GVHGF-17K4X

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen
- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet
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 borettslagets 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 som eksisterer. 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 økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Askim, 21. april 2023
AS Revision

Kristine Lillo Mørck
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: WEZ5K-LO3G7-BPN67-FC1 I4-GVHGF-17K4X

PENNEO

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."

Kristine Lillo Mørck
Statsautorisert revisor
På vegne av: AS Revision
Serienummer: 9578-5999-4-1194263
IP: 213.52.xxx.xxx
2023-04-21 08:44:58 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: WEZSK-LO3G7-BPN67-FC1 I4-GVHGF-1 7K4X

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Spesifisert rapport for Sameiet President Harbitz gt. 19

		Note	2022	2021
3600	Felleskostnader/leie fritt		1 327 716	1 295 268
3610	Diverse inntekter (B)		104 562	104 562
Andre driftsinntekter			**1 432 278**	**1 399 830**
Sum driftsinntekter			**1 432 278**	**1 399 830**
6340	Felles strøm og varmtvann		51 352	42 063
6342	Strøm/fyring		128 030	130 073
6360	Renhold		40 857	44 948
6610	vedlikehold bygg		225 700	737 843
6611	Vedlikehold el-anlegg		0	68 810
6612	Vedl. heis		24 885	4 575
6613	Vedl. vann/ldoakk/rør		8 819	0
6615	Vedl.uteareal		3 750	0
6616	Kabel-tv/fiber-nett		110 499	116 159
6622	Brannvern		16 490	7 065
6630	Kommunale avgifter		168 044	222 293
6700	Revisjonshonorar		10 000	17 500
6705	Regnskapshonorar		73 845	70 275
6799	Vaktmesterhonorar		88 536	84 482
6800	Kontorrekvisita		3 003	2 903
7400	Kontingent, fradragsberettiget		1 890	1 490
7500	Forsikringspremie		198 203	181 611
7770	Bankgebyr		4 005	4 005
Annen driftskostnad		**2,3**	**1 157 907**	**1 736 095**
Sum driftskostnader			**1 157 907**	**1 736 095**
Driftsresultat			**274 372**	**-336 265**
8050	Renteinntekter		0	42
8055	Renteinntekt kundefordringer		90	0
Annen renteinntekt			**90**	**42**
8070	Forsikringsutbytte		20 467	22 656
Annen finansinntekt			**20 467**	**22 656**
Sum finansinntekter			**20 557**	**22 698**
8150	Renter Lån		200 165	152 686
Annen rentekostnad		**7**	**200 165**	**152 686**
Sum finanskostnader			**200 165**	**152 686**
Sum netto finansposter			**-179 608**	**-129 988**
Ordinært resultat før skattekostnad			**94 764**	**-466 253**
Ordinært resultat			**94 764**	**-466 253**

President Harbitz gate 19 - varmeregnskap 2022

S.nr.	Navn	Fordeling	Andel kostnad	A konto	Avregning
1	Apland Johansen	4 750	8 359	15 684	-7 325
3	Kalland Brante	9 481	16 685	9 180	7 505
4	Hultin/Steigan	9 624	16 937	17 292	-355
5	Astrup	48 020	84 510	31 272	53 238
6	Gumbs	15 394	27 092	21 546	5 546
7	Winks	28 607	50 345	17 292	33 053
10	Tandberg	11 488	20 218	17 616	2 602
21	Tetlie	5 316	9 356	7 788	1 568
22	Haug	12 130	21 347	21 024	323
Felles/gang	Belastes sameiet	3 136	5 519	0	5 519
Varmtvann	Belastes sameiet	63 015	110 899	0	110 899
Andel svinn	Belastes sameiet	6 598	11 612	0	11 612
	SUM	217 559	382 879	158 694	224 185

Total kostnad for 2022, i kroner **382 879**

Kostnad inkluderer fjernvarme fra og med januar 2022 til og med desember 2022 samt
utgifter til Brunata og service varmeanlegg.
Det er utført lekkasjereparasjon og skifte av sirkulasjonspumpe i 2022.
Oppvarming varmtvann til samtlige leiligheter koster ca. kr. 300,- pr. dag.
Svinn utgjør differansen mellom totalt varmeforbruk og sum avleste verdier for leiligheter med radiatorvarm
Forbruk for den enkelte radiator/leilighet er basert på avlesning foretatt av Brunata Norge AS.

20.03.2023
Paul Erik Ravlo

Sameiet President Harbitz gate 19

BUDSJETT 2023

	Regnskap 2022	Budsjett 2023
INNTEKTER		
Felleskostnader	1 327 716	**1 428 000**
Bidrag kabel-tv/internett	104 562	**105 000**
Renteinntekter/kundeutbytte	20 557	**20 000**
SUM INNTEKTER	1 452 835	**1 553 000**
Strøm fellesarealer	51 352	**50 000**
Varmtvann, sameiets andel fjernvarme	128 030	**125 000**
Renhold	40 857	**42 000**
Vedlikehold bygning, ordinært	234 519	**250 000**
Vedlikehold el-anlegg	0	**5 000**
Vedlikehold heis	24 885	**25 000**
Vedlikehold uteareal	3 750	**10 000**
Bredbånd og kabel-tv	110 499	**115 000**
Brannvern	16 490	**17 000**
Kommunale avgifter	168 044	**215 000**
Revisjonshonorar	10 000	**11 000**
Forretningsførsel	73 845	**76 000**
Vaktmestertjenester	88 536	**90 000**
Kontorrekvisita	3 002	**3 000**
Kontingenter	1 890	**2 000**
Forsikringspremie	198 203	**210 000**
Bankomkostninger	4 004	**4 000**
Rentekostnad felleslån *)	200 165	**230 000**
SUM KOSTNADER	1 358 071	**1 480 000**
RESULTAT	94 764	**73 000**
Forventet avdrag lån *)	188 628	**200 000**
Likvid resultat for året	(93 864)	**(127 000)**
Saldo lån pr. 31.12. i året	4 818 408	**4 600 000**
Bankbeholdning pr. 31.12. i året *)	637 019	**510 000**

Varmeregnskap avregnes særskilt.

Dette omfatter kun renter på løpende lån. Nytt lån med mulighet for individuell nedbetaling vil kunne påvirke rentekostnad, avdragsbetaling og likviditet.

Sameiet President Harbitz gate 19

FULLMAKTBLANKETT:

I forbindelse med sameiermøtet den 3. mai 2023 gir jeg herved

- -

fullmakt til å representere meg.

Sted _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ **Dato _ _ _ _ _ _ _**

Signatur_ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _

Gjenta med blokkbokstaver _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _

Husordensregler
for
Sameiet President Harbitz gate 19

Vedtatt på Sameiermøtet den 19.05.2015

Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordensreglene skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

1. Fellesrom og fellesarealer må ikke opptaes med gjenstander tilhørende sameierne, så som kasser, sportsartikler, barnevogner og liknende uten samtykke fra styret.

2. Biler, motorsykler, mopeder, sykler og liknende må ikke plasseres på sameiets fellesarealer uten samtykke. Styret angir eventuelt plassering av kjøretøyet.

3. Aktiviteter på fellesområdene som kan skade bygningen eller beboernes eiendeler er ikke tillatt.

4. Enhver forurensning av fellesarealer og fellesrom er forbudt. Utlufting av leiligheter må ikke skje mot fellesareal så matlukt og dårlig luft sjenerer naboene. Avfall skal utelukkende anbringes i søppelbeholder. Avfallet skal pakkes godt inn før det anbringes i søppelbeholder, jfr regler for avfallssortering.

5. Banking og lufting av tøy, møbler, sengeklær m.v. må kun foregå på slik del av fellesareal og til slik tid som styret anviser. Tøy må ikke henges til tørk fra balkonger og vinduer til sjenanse for andre sameiere. Risting av tepper og tøy fra vinduer og balkonger er forbudt. På søn- og helligdager må tøy ikke henge til tørk på balkonger.

6. Uten styrets samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag en enhver art på sameiets felles-arealer og fellesrom. Det er videre forbudt å male vinduer, vegger og dører, sette opp skilter, montere automater, flaggstenger, parabolantenner, på fellesrom og fellesarealer uten styrets samtykke. Ved enklere utvendig vedlikehold i henhold til vedtektenes § 4 må eiendommens fargevalg følges.

7. Alle felles adkomstdører skal til enhver tid holdes låst.

8. Som generell regel skal det mellom kl 23.00 og 07.00 være nattero i sameiet. Natt til lørdag, søndag og helligdager kan kravet om nattero forskyves til kl 01.00. De sameiere dette kan være til sjenanse for, skal varsles på forhånd.

9. Det er ikke tillatt å holde husdyr hvis disse er til sjenanse for noen av sameierne.

10. Alle fellesarealer, innendørs og utendørs, skal være røykfrie.

11. Alle anmeldelsespliktige arbeider skal meldes styret senest 2 uker før byggestart.
Godkjenning er avhengig av at det sammen med søknaden legges frem en tilfredsstillende fremdrifts-plan og at det er foretatt en registreringsforretning over de fellesarealer som vil bli berørt av arbeidet.

    Øvrige arbeider skal varsles styret med samme frist

    Styret har rett til å gi direktiver slik at arbeidet blir minst mulig sjenerende for beboerne.

    Varigheten av arbeidet bør av hensyn til beboerne begrenses til et minimum av tid, men skal ikke overstige 9 måneder.

    Støyende arbeid må ikke forekomme etter kl 21.00 på virkedager og kl 17.00 på lørdager og dager før helligdager. Støyende arbeid skal ikke foregå på søn- og helligdager.

    Fellesanleggene må snarest rengjøres og skader repareres, uten kostnad for sameiet, slik at eiendommen settes i samme stand som før skaden.

    Styret skal informere beboerne om alle byggearbeider. Medfører arbeidene stenging av vann eller varme skal de berørte varsles av byggeansvarlig senest dagen før med informasjon om varighet.

12. Den enkelte sameier skal påse at medlemmer av vedkommende husstand, leietakere og andre som måtte befinne seg i hans bruksenhet, følger disse ordensregler.



Sameiet President Harbitz' gate 19

Briskeby

En gammel og ærverdig bygning som sto ferdig i 1900, og som blant annet har huset en forsvarsminister og en velkjent skipsreder.

Eiendom 213/359

Utgitt 2021



Velkommen!

Dette er en vakker og stolt gård fra 1900, og vi i Styret har trappet opp arbeidet med å ta vare på eiendommen. Vi ønsker å beholde så mye som mulig av det opprinnelige uttrykket og at forbedringer skjer på en veltilpasset måte og innenfor en helhetlig plan.

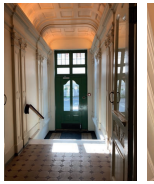
Ta gjerne kontakt med «Forskjønnings-komiteen» hvis du har noen innspill.

Forskjønningskomiteen
Leder Rudolf Helberg, A-oppgang 3.etg.
rudolf.helberg@gmail.com

Forretningsfører og driftsansvarlig
Borge Forvaltning As ved Paul Erik Ravlo
Erik@borgeforvaltning.no

Styret
Styreleder Olav Schram Stokke,
A-oppgang 3. etg,
o.s.stokke@stv.uio.no

Hanne Hultin, A-oppgang 2. etg.
Rudolf Helberg, A-oppgang 3.etg.
Elise Tefre, B-oppgang, 3. etg.



Fellesutgifter
Fellesutgiftene betales inn til DNB-konto 1602.43.93554 forskuddsvis den første hver måned. Kontakt forretningsfører for å få oppgitt riktig beløp.



TV-/nettleverandør
Vår leverandør er Telenor (tidligere Canal Digital) – ta gjerne kontakt med dem for valg av tilleggspakke. https://www.telenor.no/privat/tv/



Brannvarsling
Det er sentralbrannvarslingsanlegg i gården – sett deg gjerne inn i hvor sentralen er og hvordan den fungerer.

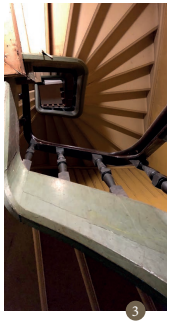


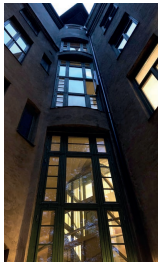
Nøkler
Vi har et digitalt låssystem hvor nøkkelen til hver leilighet også åpner fellesdørene. Flere nøkler kan bestilles gjennom styreleder. Nøkkel til postkassen, boder og dør til leiligheten er privat anliggende. Nøkkel til el-skapene kan kjøpes hos låsesmed/jernvarehandel.

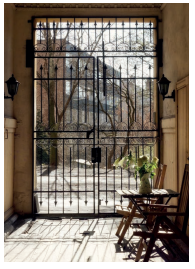
Sørg alltid for å holde alle dører låst for å sikre oss mot innbrudd og brann-tilløp.



Boder
Alle leilighetene har tilgang på 1 bod. Bodene tilhører fellesarealet, men man har bruksrett til boden.





Utemiljøet
Bakgården og fortauet

Bakgården skal etter hvert utbedres, og vi vurderer beplantning og sykkelskur. Grusen av grorudgranitt (som den i Frognerparken og foran Slottet) etterfylles med jevne mellomrom og luking vil gjennomføres under den årlige dugnaden. Men man står fritt til å ønske opp litt ugress selv også, når man måtte ønske!

Sykler settes i sykkelstativene og andre kjøretøy og hjelpemidler parkeres slik at de ikke er til hinder for andre.

Hunde- og kattehold er tillatt i sameiet, men vi ønsker ikke at man bruker bakgården til lufting.

Bakgårdsplassen skal holdes ren og ryddig av hensyn til små og store som bruker den til lek eller avslapning. Den skal være et godt sted å være også for allergikere og dem som er utrygge på dyr. Røyklukt siver enkelt inn i åpne vinduer i bakgården, så vi ber om at det ikke røykes der – også pga brannfaren da vi har tørre, gamle trebord i portrommet.

Portrommet skal ikke brukes som lagringsplass – det skal holdes mest mulig fri for gjenstander slik at det blir enkelt for renovasjonsetaten og andre som trenger å bruke inngangen til større varer.

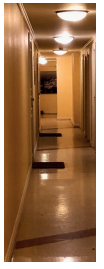
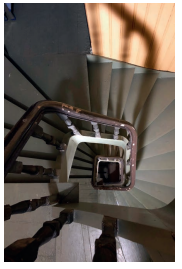
Beboere må selvsagt aldri etterlate i portrom eller bakgård gjenstander renovasjonsetaten ikke har villet ta med – slikt bringer vi selv til Smestad gjenvinningsstasjon eller lagrer det i egen bod til neste dugnad.

Sørg for at porten alltid er lukket og låst. Det hender den spretter opp igjen så ta en titt etter deg når du går ut eller kommer inn.

Fortauet skal holdes rent og ryddig. Vaktmester skal rydde både på fortau og i bakgården på sin ukentlige runde, men vi bør alle bidra ved fortløpende å fjerne rot eller søppel vi ser i fellesområdene våre.

Området har beboerparkering, og kjøretøy må registreres. Les mer her:
https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Gjester betaler for parkering med app eller i betalingsautomaten foran inngang A.


Hold huset hyggelig!

Vi ønsker at postkasser og ringeklokker skal ha ensartet utforming. Henvend deg til Hanne hh@suburbia.no hvis du trenger nye navnemerker.

Søppelkassene er til daglig avfall. F.eks flyttekasser eller andre store mengder avfall må fraktes bort på egenhånd.

Vi har årlig dugnad som gir deg mulighet til å rydde litt ekstra i boden.

Sko, vogner og andre eiendeler skal oppbevares inne i leilighetene og ikke i fellesgangene.

Alle fellesareslene skal være fri for gjenstander. Baktrappene er rømningsveier slik at dører må holdes lukket og gjenstander ikke kan plasseres der over lengre tid.

Ulåste fellesrom kan i begrenset grad brukes til oppbevaring av enkeltgjenstander på eget ansvar.

Heisen bør beskyttes ved ut og innflytting, eller når man skal frakte materialer. Bruk gjerne papp på kantene og på speilet.

Historisk om gården

Denne hjørnegården ble bygget i 1899-1900 for byggmester og boligspekulant Johannes Larsen Narvestad og tegnet av arkitekt Carl Ferdinand Linthoe.




Denne hjørnegården ble bygget i 1899-1900 for byggmester og boligspekulant Johannes Larsen Narvestad, og ble tegnet av arkitekt Carl Ferdinand Linthoe.

Opprinnelig hadde bygningen kun tre etasjer mot Holtegaten med én leilighet i hver etasje, men denne delen ble forhøyet i 1980-årene på en svært vellykket måte. 4. etasje mot President Harbitz' gate sto utbebodd i noen år etter oppføreslen, men denne enorme leiligheten på ca 350 kvm huset forsvarsminister Bull i 1910. Loftet ble ombygget til leiligheter i 1991.

Bygningen er utført i en historistisk blandingsstil, der nyrenessanse er det grunnleggende uttrykk. Bygningen har ellers ornamentale detaljer i nygotikk – og vinduer, dører og smijern i jugendstil.

Byggmester Narvestad var opprinnelig fra Narvestad i Eidsberg, og bodde i 1900 i Ellert Sundts gate 39. Narvestad eide foruten President Harbitz' gate 19, flere bygninger på Briskeby.

Ved folketellingen anno 1900 hadde gården i alt 52 beboere fordelt på sine ni leiligheter. Blant leieboerne i A-oppgangen på denne tiden var byrettsassessor Frithjof Prytz, overrettssakfører Fredrik Juell, skipsreder Fredrik Olsen (med sin sønn Fred Olsen) og jernhandler Hans Gløersen. I B-oppgangen fant man blant andre arkitekt Linthoe selv med familie og vingrosserer Johannes Rudolf Dammann.

I dette huset ble den teosofiske Vidarlogen etablert i 1911. Omkring Den første verdenskrig hadde Husflidsrådet tilhold i gården. Under Den andre verdenskrig bodde «Dollis», altså Astrid Døvle Dollis, i gården. Hun var medlem av NS, og arbeidet aktivt for å avsløre motstandsfolk.

Fra folketellingen år 1900:

Opprinnelig adresse: Harbitz gate 19a

Leil 1 Frithjof Prydz, byretsassessor, 5 beboere (inkl 1 tjenestejente)
Leil 2 Fredrik Juell, overrettsaksfører, 5 beboere (inkl 2 tjenestejenter)
Leil 3 Carl Ragnvald Walth., kaptein Kystartilleriet, 6 beboere (inkl 2 tjenestejenter)
Leil 4 Fredrik (Fred.) Olsen, skibsreder, 11 beboere (inkl 2 tjenestejenter)
Leil 5 Hans Gløersen, jernhandler, 8 beboere (inkl 2 tjenestejenter)
Leil 6 Arthur Clauson, kullimportør, 6 beboere (inkl 2 tjenestejenter)

Opprinnelig adresse: Harbitz gate 19b

Leil 1 Carl Ferdinand Linthoe, arkitekt, 3 beboere (inkl 1 tjenestejente)
Leil 2 Johannes Rudolf Dammann, vingrosserer, 3 beboere (inkl 1 tjenestejente)
Leil 3 Haakon Mathias Ustvedt, ingeniør, 5 beboere (inkl 2 tjenestejenter)







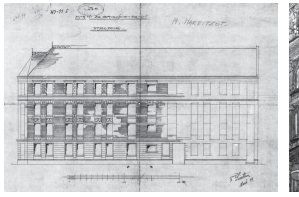
Arkitekt Linthoe
Carl Ferdinand Linthoe var sønn av bygningsinspektør og arkitekt Christian Linthoe. Han var elev ved Kunst- og håndverksskolen i Kristiania i to år, før han tilbragte ytterligere to år ved Königlich Technische Hochshule i Berlin.

Linthoe var bare 26 år gammel da han tegnet PH19, men var allerede en erfaren og dyktig arkitekt. 6 år tidligere utførte han sitt første større arkitektoppdrag for sin far Christian Linthoe. Den palassaktige leiegården i Uranienborg Terrasse 8 hvor Linthoe sr selv skulle bo.

Linthoe arbeidet delvis som selvstendig arkitekt i Kristiania på 1890-tallet, og i perioder som assistent for arkitekt Ingvar Hjorth. Etter år 1900 var Linthoes virksomhet svært begrenset, men han gjenopptok sin selvstendige arkitektpraksis i 1912, og hans mest vesentlige bidrag er de mange bygningene han utførte i Lindern-komplekset i samarbeid med arkitektene Harald Hals og Henry Fearnley Coll for Kristiania kommune (1916-20).

Les mer på http://www.arkitekturhistorie.no/arkitekter/norge/linthoe.ferdinand.html






Maleri ved Lise Lian.

Husordensregler

Vedtatt på Sameiermøtet 19.05.2015

Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordensreglene skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

1. Fellesrom og fellesarealer må ikke opptas med gjenstander tilhørende sameierne, så som kasser, sportsartikler, barnevogner og liknende uten samtykke fra styret.

2. Biler, motorsykler, mopeder, sykler og liknende må ikke plasseres på sameiets fellesarealer uten samtykke. Styret angir eventuelt plassering av kjøretøyet.

3. Aktiviteter på fellesområdene som kan skade bygningen eller beboernes eiendeler er ikke tillatt.

4. Enhver forurensning av fellesarealer og fellesrom er forbudt. Utlufting av leiligheter må ikke skje mot fellesareal så matlukt og dårlig luft sjenerer naboene. Avfall skal utelukkende anbringes i søppelbeholder. Avfallet skal pakkes godt inn før det anbringes i søppelbeholder, jfr regler for avfallssortering.

5. Banking og lufting av tøy, møbler, sengeklær m.v. må kun foregå på slik del av fellesareal og til slik tid som styret anviser. Tøy må ikke henges til tørk fra balkonger og vinduer til sjenanse for andre sameiere. Risting av tepper og tøy fra vinduer og balkonger er forbudt. På søn- og helligdager må tøy ikke henge til tørk på balkonger.

6. Uten styrets samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag en enhver art på sameiets fellesarealer og fellesrom. Det er videre forbudt å male vinduer, vegger og dører, sette opp skilter, montere automater, flaggstenger, parabolantenner, på fellesrom og fellesarealer uten styrets samtykke. Ved enklere utvendig vedlikehold i henhold til vedtektenes § 4 må eiendommens fargevalg følges.

7. Alle felles adkomstdører skal til enhver tid holdes låst.

8. Som generell regel skal det mellom kl. 23.00 og 07.00 være nattero i sameiet. Natt til lørdag, søndag og helligdager kan kravet om nattero forskyves til kl. 01.00. De sameiere dette kan være til sjenanse for, skal varsles på forhånd.

9. Det er ikke tillatt å holde husdyr hvis disse er til sjenanse for noen av sameierne.

10. Alle fellesarealer, innendørs og utendørs, skal være røykfrie.

11. Alle anmeldelsespliktige arbeider skal meldes styret senest 2 uker før byggestart. Godkjenning er avhengig av at det sammen med søknaden legges frem en tilfredsstillende fremdriftsplan og at det er foretatt en registreringsforretning over de fellesarealer som vil bli berørt av arbeidet. Øvrige arbeider skal varsles styret med samme frist.

    Styret har rett til å gi direktiver slik at arbeidet blir minst mulig sjenerende for beboerne. Varigheten av arbeidet bør av hensyn til beboerne begrenses til et minimum av tid, men skal ikke overstige 9 måneder.

    Støyende arbeid må ikke forekomme etter kl. 21.00 på virkedager og kl. 17.00 på lørdager og dager før helligdager. Støyende arbeid skal ikke foregå på søn- og helligdager.

    Fellesanleggene må snarest rengjøres og skader repareres, uten kostnad for sameiet, slik at eiendommen settes i samme stand som før skaden.

    Styret skal informere beboerne om alle byggearbeider. Medfører arbeidene stenging av vann eller varme skal de berørte varsles av byggeansvarlig senest dagen før med informasjon om varighet.

12. Den enkelte sameier skal påse at medlemmer av vedkommende husstand, leietakere og andre som måtte befinne seg i hans bruksenhet, følger disse ordensregler.

PROTOKOLL FRA ÅRSMØTE I SAMEIET PRESIDENT HARBITZ GT. 19

Den 7. mai 2024 kl. 19.00 ble det avholdt ordinært årsmøte i Sameiet President Harbitz gate 19. Møtet fant sted hos styreleder Olav Schram Stokke.

Følgende seksjonseiere var representert:

Mats Apland Johansen, Hanne Hultin/Geir Steigan, Olav Schram Stokke/Helene Aarseth, Anders Thevik/Rudolf Helberg, Johan Havnen, Håkon Mjømen Knudsen v/fullmakt, Turid Aanensen, Harald Magnus Andreassen, Thorolf og Vivi M. Botslangen, Trond og Hege Haug, Unni Gumbs, Odd Ekren/Trond Granlie og Elise Wøien Tefre.

Av 22 seksjoner var 13 representert.

Dessuten deltok forretningsfører Espen Kjelsrud fra PHM Forvaltning AS.

Det fremkom ingen bemerkninger til innkallingen og dagsorden. Årsmøtet ble erklært for lovlig satt.

Som møteleder ble Olav Schram Stokke valgt, som referent ble Espen Kjelsud valgt.

Til å godkjenne protokollen sammen med møteleder og referent ble Trond Haug valgt.

Sakene fikk følgende behandling:

1 – Styrets årsberetning for 2023

Styrets årsberetning ble gjennomgått. Enkelte saker ble kommentert spesielt, herunder noen mindre gjenstående oppgaver etter fasadearbeidene, disse følges opp av styret og forretningsfører. Inngangsdøren fra bakgård til oppgang A har fått hard medfart gjennom vinteren og har slått seg og denne bør vurderes for utskifting eller reparasjon. Beretningen ble deretter enstemmig godkjent.

2 – Årsregnskap for 2023 og varmeregnskap

Regnskap for 2023 ble gjennomgått. Enkelte punkter ytterligere kommentert, herunder kostnader til oppvarming varmtvann. Regnskapet ble enstemmig godkjent.
Det var ingen innvendinger på varmeregnskapet.
Revisors beretning vil bli ettersendt når den foreligger etterretning.

3 - Budsjett for 2024

Forretningsfører tok oss igjennom budsjettet. Enkelte punkter ble kommentert; blantannet at vedlikeholdsposten er for lav ift. utgifter styret allerede er kjent med for 2024. Dette vil korrigeres i samarbeid med styret.

Det var ingen andre bemerkninger til budsjett, og budsjettet ble enstemmig tatt til etterretning.

4 – Innkomne saker fra seksjonseierne

Ingen saker er innkommet.

6 – Valg av styre

Av det sittende styret er ett styremedlem på valg - Hanne Hultin. Hun har tilbudt seg å ta gjenvalg. Dette ble vedtatt ved akklamasjon.

Styremedlem Elise Tefre har solgt sin leilighet og går ut av styret. Styreleder opplyste at det ikke var nødvendig med noen erstatter siden styret er av vedtektsfestet størrelse.

Nytt styre blir da som følger:

Styreleder Olav Schram Stokke (ikke på valg)	Til våren 2025
Styremedlem Rudolf Helberg (ikke på valg)	Til våren 2025
Styremedlem Hanne Hultin (gjenvalg)	Til våren 2026
Styremedlem Harald M. Andreassen (ikke på valg)	Til våren 2025

Alle valg var enstemmige.

Ingen flere saker var til behandling, og ordinært årsmøte ble avsluttet.

Etter det ordinære årsmøtet ble det åpnet for eventuelle saker:

Styreleder redegjorde for disputt om sluttregningen fra entrepenøren. Styrets byggrådgiver mener den bør være på ca. kr. 85 000 i 2024, mens fakturaen er på ca. kr. 280.000. Styret har invitert entreprenøren til å belegge differansen og avventer svaret

In-ordning på lån og nedbetaling av restgjeld vil bli utregnet snarlig.

Styret vil innhente tilbud på vaktmester.

Det ble en diskusjon rundt mur og kuppelen som bør utbederes. Det er trukket plast over kuppelen som et midlertidig tiltak.

Det ble fremmet et forslag om forbud mot reptiler i gården.

Dører står ofte åpne. Dette må alle bli flinkere til å passe på.

Møtet ble avsluttet ca kl 20:30.

Olav Schram Stokke (s.)
Møteleder

Trond Haug (s.)
protokollvitne

Espen Kjelsrud (s.)
referent

Sameievedtekter
for
Sameiet President Harbitz gate 19

Vedtatt 28.03.2012

§ 1 Sameiets navn og eiendom
Sameiets navn er Sameiet President Harbitz gate 19.
Eiendommen, President Harbitz gate 19, gnr. 213, bnr. 359 i Oslo kommune er oppdelt i 22 seksjoner.
For hver eierseksjon er fastsatt en sameierbrøk basert på de enkelte seksjonenes innbyrdes areal. Av vedlegg til vedtektene (fordelingsliste og plan over etasjene) framgår seksjonenes nummerering, etasjeplassering, sameierbrøker samt hvilke boder som er tillagt de enkelte seksjoner.

§ 2 Fellesarealer
Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner, er fellesarealer.

§ 3 Panterett
Sameiet forbeholder seg panterett som tinglyses i hver seksjon med kr. 50 000,- til dekning av fellesutgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter første tinglyste kjøpesum, og kan senere vike prioritet, dog slik at den ligger innenfor 90 % av den gjeldende lånetakst for seksjonen. Taksten avholdes av takstmann som Sameiets styre påpeker. Om endring av pantobligasjonens størrelse, se § 14 nr. 4.

§ 4 Fysisk rådighet
Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Felleanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.
Husordensregler for Sameiet er vedlagt vedtektene. Husordensreglene anses som vedtatt når disse vedtektene er fastsatt. Endringer i og tillegg til nevnte husordensregler kan vedtas av Sameiermøtet med alminnelig flertall. Sameierne og deres husstander plikter å handle i samsvar med husordensreglene. Styret håndhever ordensreglene. Brudd på disse reglene anses som brudd på Sameiernes forpliktelser overfor Sameiet. Om vesentlige brudd på husordensreglene, se § 9.
Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte Sameier. Dette gjelder vedlikehold av beboelsesrom, boder og balkonger så vel som utskifting av ytterdører og vinduer tilhørende den enkelte seksjon. Enkelt utvendig vedlikehold av seksjonen (maling, beising og lignende) påhviler den enkelte Sameier. Annet utvendig vedlikehold av eiendommen, bygningene, fellesrom, fellesarealer (herunder trappeoppganger og inngangsdører til bygningen) påhviler Sameiet. Om fordeling av fellesutgifter og avsetting til vedlikehold, se § 6.
Unnlater den enkelte Sameier å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, kan Sameierne sørge for vedlikehold for vedkommendes regning. Beslutning om utførelse av manglende vedlikehold for Sameiernes regning treffes av Sameiermøte, jfr. § 10 og §§ 13-15. Styret skal gi vedkommende Sameier 3 måneders varsel før beslutning som nevnt i forrige setning eventuelt fattes.

§ 5 Rettslig råderett
Den enkelte Sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse. Det foreligger ingen forkjøps- eller løsningsrett for de øvrige Sameierne.
Erverver av seksjon og leietaker må godkjennes av styret. Skriftlig søknad om godkjenning stilles til styret v/formann. Godkjenning kan bare nektes når det i det enkelte tilfelle foreligger saklig grunn til det. Styret skal nekte salg av seksjon til juridiske personer. Ved utleie plikter Sameieren å gi leietakeren en kopi av vedtekter med vedlegg som nevnt i § 1 og § 4, tredje ledd.

§ 6 Fellesutgifter – vedlikehold
Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom Sameierne etter størrelse på sameierbrøkene.
Fellesutgifter innbefatter bl.a. eiendomsskatt, vannavgift, forsikringspremie, renovasjonsutgifter, utgifter til rengjøring av fellesarealer og oppvarming/elektrisitet for fellesarealet.
Hvis en Sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan Sameiermøte vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameiebrøken tilsier.
Sameierne skal dekke felleutgiftene forskuddsvis pr. måned med et beløp som fastesettes i Sameiermøte etter forslag fra styret basert på et årsbudsjett.
Fordelingen på seksjonene skjer i henhold til den enkelte Sameiers målbare forbruk.
Ved fastsettelse av det månedlige beløp skal det beregnes et rimelig beløp til avsetning for vedlikehold.

§ 7 Ansvar for Sameiets forpliktelser
For Sameiets felles forpliktelser er den enkelte Sameier ansvarlig i forhold til sin sameierbrøk. Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen fjorten dager etter påkrav ikke oppnår dekning av Sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at dette ikke kan betale, kan det kreves Sameierne direkte.

§ 8 Ettersyn m.v.
Den som Sameierne, dvs. Sameiermøtet, gir fullmakt skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjon og reparasjon når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige Sameierne, og det tas rimelig hensyn til vedkommende Sameier.

§ 9 Mislighold
Hvis en Sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige Sameierne, kan vedkommende med minst tre måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og selge seksjonen.
Som vesentlig mislighold regnes blant annet at en Sameier ikke betaler sin andel av fellesutgiftene etter å ha fått skriftlig varsel med 3 måneders frist for betaling. Det skal fremgå av varselet at manglende betaling innen fristen vil medføre pålegg om flytting og salg av seksjonen.
Vesentlig mislighold tas opp på Sameiermøte i henhold til §§ 10-15. Sameiermøtet treffer vedtak om misligholdsbeføyelser overfor vedkommende Sameier. Dette vedtak håndheves av styret.

§ 10 Sameiermøtet
Sameiermøtet er Sameiets øverste organ. Medlemmer av Sameiermøtet er samtlige Sameiere.
Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på Sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

§ 11 Innkalling til ordinære Sameiermøter
Ordinært Sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned.
Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkalling skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder saker som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal det også følge styrets årsrapport med revidert regnskap og driftsbudsjett for inneværende år.
Saker som en Sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal meddeles skriftlig til styret senest 21 dager før møtet. For at et forslag som nevnt i § 14, annet og fjerde ledd, skal kunne behandles på Sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallelsen.

§ 12 Innkalling til ekstraordinært Sameiermøte
Ekstraordinært Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av Sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.
Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært Sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.
§ 11 fjerde ledd gjelder tilsvarende.

§ 13 Om Sameiermøtet
I Sameiermøtet har Sameierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier. Foruten Sameieren har et husstandsmedlem møte- og talerett i Sameiermøtet.
Sameieren har rett til å møte med myndig fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende Sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.
Det ordinære Sameiermøte skal:

1. behandle årsrapport fra styret
2. behandle og godkjenne årsregnskap
3. behandle andre saker nevnt i innkallingen
4. foreta valg av styre og revisor etter § 16 og § 21, annet ledd

Det ekstraordinære Sameiermøtet skal behandle de saker som er nevnt i innkallingen til møtet.
Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede, velger Sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende Sameierne.
Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av Sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møteleder og minst en av de tilstedeværende Sameierne valgt av Sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for Sameierne.
Protokollen skal oppbevares av styrets leder.

§ 14 Sameiermøtets kompetanse
Med de unntak som følger av annet og tredje ledd i denne paragraf treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene. Sameiermøtet er beslutningsdyktig når 1/3 av medlemmene er tilstede.
Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

1. nyanskaffelse samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i Sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige
2. endringer av vedtekter, jfr. fjerde ledd
3. vedtak som nevnt i § 6, tredje ledd
4. endringer av pantobligasjonens størrelse, jfr. § 3. Disse må dog alltid være av rimelig størrelse

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant Sameierne.
Adgang til endring av vedtektene er begrenset i og med at disse ikke må stride mot hva som følger av lov om eierseksjoner av 1997 med senere endringer.

§ 15 Inhabilitet i Sameiermøtet
Ingen kan som Sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på Sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 16 Styret

1. Sameiet skal ha et styre.
2. Styret skal bestå av tre til fem medlemmer. Ett av medlemmene skal være leder.
3. Styret skal velges av Sameiermøtet blant Sameierne. Styrets leder velges særskilt.
4. Styremedlemmer tjenestegjør i 2 år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære Sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Styremedlemmer kan gjenvelges. Dersom styremedlem avhender sin seksjon, må vedkommende samtidig tre ut av styret.

§ 17 Innkalling til styremøter.
Det innkalles til styremøter av styrelederen etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det.
Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 18 Styremøter
Styremøter ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.
Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 19 Styrets kompetanse m.v.
Styret står for forvaltning av Sameiernes felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av Sameiermøtet. Spørsmål av særlig viktighet og betydning skal fremlegges for Sameiermøtet, jfr. § 14.
Det hører under styret, i henhold til vedtak truffet av Sameiermøtet, å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og eventuelt gi instruks for forretningsførselen, samt fastsette godtgjørelse for forretningsføreren og føre tilsyn med at han oppfyller sine plikter. Tilsvarende gjelder for evt. vaktmester.
Styret er beslutningsdyktig når to medlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.
I felles anliggender og ved salg eller bortfeste etter § 5, tredje ledd, representerer styret Sameierne og forplikter dem ved underskrift. Sameierne forpliktes ved underskrift av styrets leder og et annet styremedlem i fellesskap.
I saker som nevnt i dette ledd kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle Sameierne.
Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, skal samtidig fremlegges styret til informasjon.
Den som reseksjonerer plikter å installere callinganlegg tilsvarende det som finnes i Sameiet. Anlegget skal oppføres på en for styret tilfredsstillende måte.
Av hensyn til felles interesse i penest mulig fasade, kan styret treffe bestemmelser om forhold av eksteriørmessig betydning, slik som markiser eller lignende, som således ikke må settes opp uten godkjennelse. Det samme gjelder radio- og TV-antenner.
Styret er forpliktet til å tegne forsikring i henhold til § 24.
Styret håndhever vedtekter og husordningsregler, se §§ 4 og 9.

§ 20 Inhabilitet for styret og forretningsfører
Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av revisor valgt av Sameiermøtet.

§ 22 Tvistemål i eierseksjonsforhold
Tvistemål i sameieforhold mellom Sameiere hører under husleieretten.

§ 23 Husdyr
Husdyrhold skal ikke være til sjenanse for noen av de øvrige beboere..

§ 24 Forsikring – skader
Styret tegner huseierforsikring på vegne av alle Sameierne. Ved innvendig skade som dekkes av forsikringen betaler Sameieren egenandelen. Innvendig skade som skyldes ytre forhold, dekkes av Sameiet.
Den enkelte Sameier dekker forsikring i forbindelse med sitt innbo og bygningsmessige innredninger.

Oslo kommune

PLAN-OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Uni Forsikring
Wergelandsveien 1

0167 OSLO

Avantor A/S
v/Jon J. Valset
Postboks 570
1301 SANDVIKA

Arkivnøkkel	Vår ref/sappenr.	Journr.
531.7	840103001	92/326782
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Jan Otto Strøm	17. november 1992

Arbeidssted : 213/0359 Presidenten Harbitz gate 19
Byggherre : Uni Forsikring, Wergelandsveien 1, 0167 OSLO
Arbeidets art: PÅBYGG OG INNR. LOFT

FERDIGATTEST

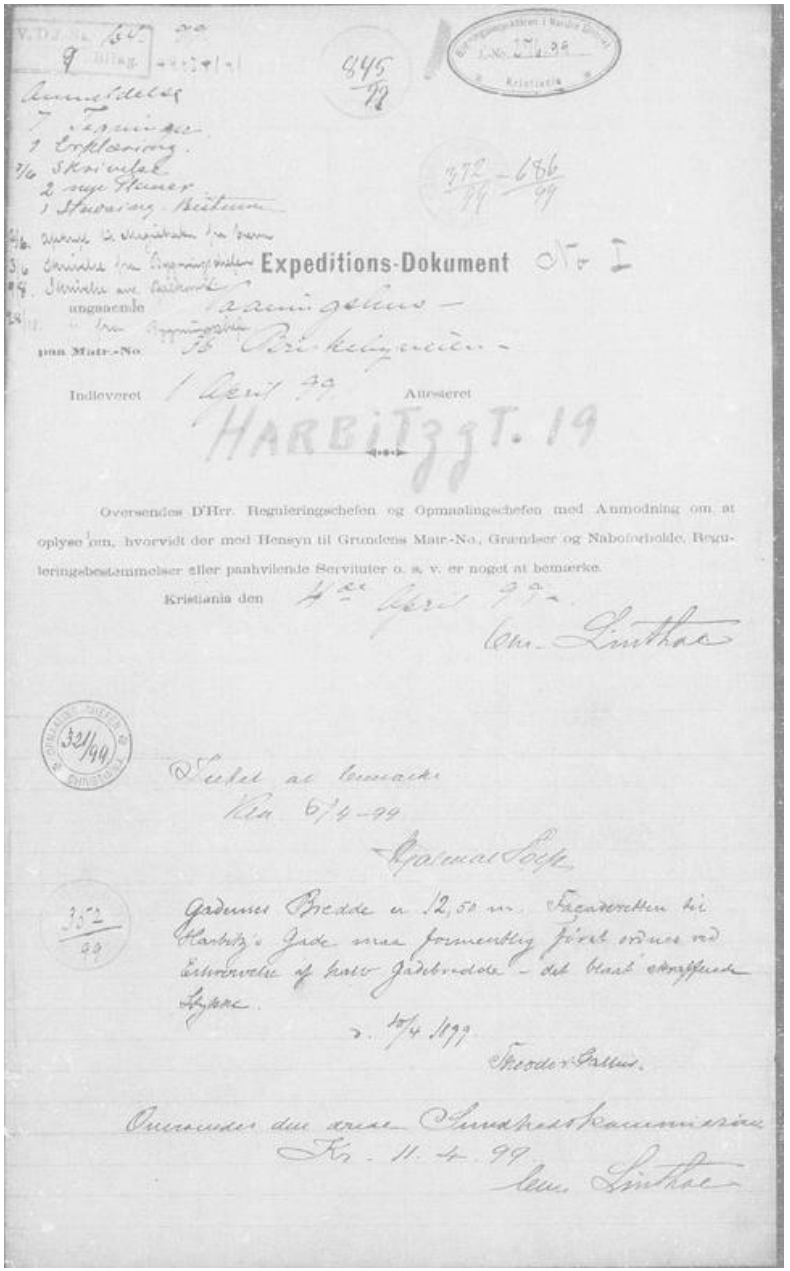
Det meddeles at syn ved siste besiktigelse av overnevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarme-anlegg, gass og elektrisitet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Ettersalgsprosjektet

Jan Otto Strøm
Prosjektleder

Tronchetmarveien 5, 0560 OSLO. Telefon: (02) 66 20 20 Telefax: (02) 66 25 85
Publikumskon.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00



Expeditions-Dokument

Indleveret 1 Sept 99 Attesteret

HARBITZGT. 19

Oversendes D'Hrr. Reguleringschefen og Opmaalingschefen med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No., Grændser og Naboforholde, Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Servituter o. s. v. er noget at bemærke.

Kristiania den 4de Sept 99.

Chr. Linthoe

Intet at bemærke
Kra 6/9-99.
Gabriel Bock

Gadenes Bredde er 12,50 m. Facadelinien for Harbitz's Gade maa formentlig først ordnes ved Erhvervelse af paa gadebredden - det blaa afskjæftede Hjørne.

d. 10/9 1899
Theodor Bellmann.

Oversendes den ærede Sundhedskommission
Kr. 11. 9. 99
Chr. Linthoe

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/KINE FJERDINGEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0139/25
Vår referanse: 3689449/25853213
Bestilling: C3 2025-03-03 (4) 46

Dato
03.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
505747	105	22.3.1976	ERKLÆRING/AVTALE SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	213	359	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rett kopi bekreftes:
Oslo, den 27.2.1976.

Gnr. 213 Bnr. 359

BEGJÆRING OM OPPDELING AV EIENDOMMEN PRESIDENT HARBITZ. GT. 19, OSLO I SELVEIERSEKSJONER

1. Undertegnede, A/S Kongshaugen Byggeselskap, begjærer hele eiendommen President Harbitz gt. 19, Oslo, oppdelt i 10 selveierseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken, samt eksklusiv disposisjonsrett over leilighet og andre rom i henhold til fordelingslisten.

2. Sameiet forbeholdes herved panterett for kr. 5.000,- i hver seksjon til dekning av felles forpliktelser. Denne panterett skal ha prioritet etter 90% av første tinglyste kjøpesum og er uten opptrinnsrett. Sameiet plikter å vike prioritet til etter 90% av senere lånetakst. VED VESENTLIG MISLIGHOLDELSE FRA BEBOERENS SIDE KAN SAMEIET PÅLEGGE HAM Å FRAFLYTTE LEILIGHETEN

3. Fordelingsliste

213-359

Oslo, den 27.2.1976.
A/S Kongshaugen Byggeselskap

Thorbjørn Øybø, f.nr. 30063739738

Vi bekrefter herved at Thorbjørn Øybø har undertegnet dette dokument i vårt nærvær og at han er over 20 år.

YNGVE HANISCH
ADVOKAT

Hr. attest bevar her.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/505747/105
Uthentet 2025-03-03 09:45

FORDELINGSLISTE PRESIDENT HARBITZ GATE 19.

Seksjon nr.	Etasje	Leil. nr.	Areal m2	Antall beboelsesrom	Kjeller nr.	Sameiebrøk.
1	1	101	140	4	101 A og B	140/3915
2	1	102	280	7	102 A,B og C	280/3915
3	1	103	152	4	103 A og B	152/3915
4	2	201	158	5	201 A og B	158/3915
5	2	202	280	7	202 A	280/3915
6	2	203	200	5	203 A og B	180/3915
7	3	301	158	5	301 A	158/3915
8	3	302	306	8	302 A	306/3915
9	3	303	174	5	303 A og B	174/3915
10	4	401	350	7	401 A, B og C	350/3915

Oslo, den 27.2.1976.
A/S KONGSHAUGEN BYGGESELSKAP
Thorbjørn Dybø, f.nr. 30063739738

Rett kopi bekreftes:
Oslo den 26.2.1976.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/505747/105
Uthentet 2025-03-03 09:45

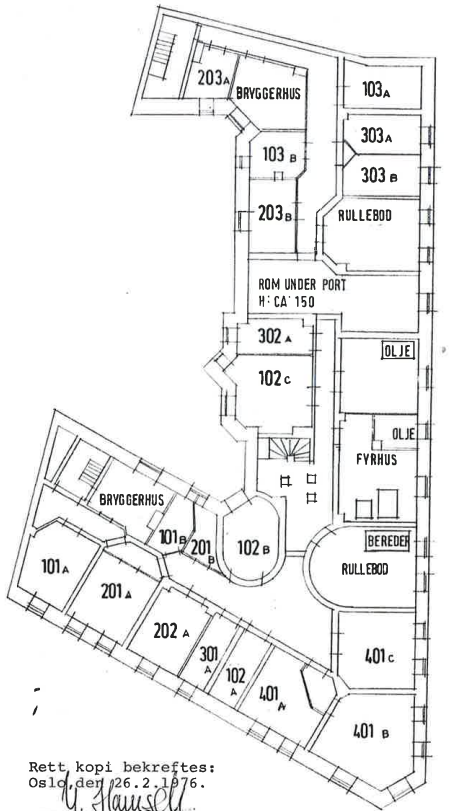


Rett kopi bekreftes:
Oslo, den 26.2.76.

Oslo, den 27.2.76.
A/S KONGSHAUGEN BYGGESELSKAP
Thorbjørn Dybø, f.nr. 30063739738

PRESIDENT HARBITZ GATE 19
SITUASJONSPLAN 1:1000

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/505747/105
Uthentet 2025-03-03 09:45



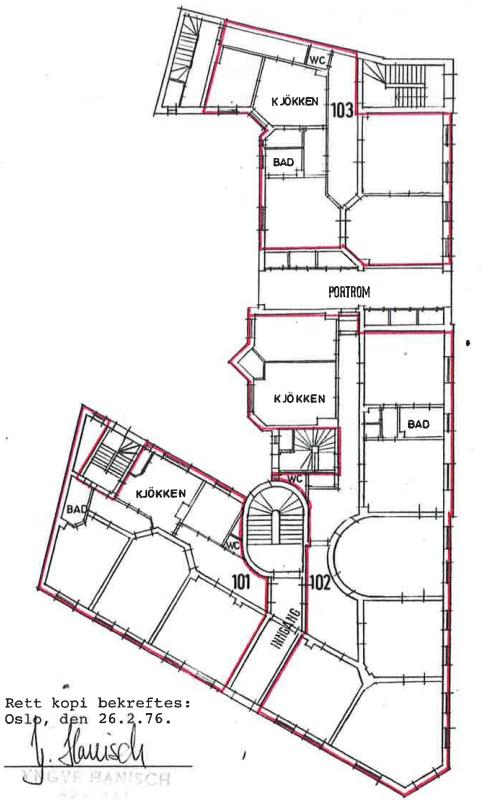
Rett kopi bekreftes:
Oslo, den 26.2.1976.
J. Hanisch

Oslo, den 27.2.76.
A/S KONGSHAUGEN BYGGESELSKAP

PRESIDENT HARBITZ GATE 19.
PLAN KJELLER

Thorbjørn Øybø, f.nr. 30063739738

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/505747/105
Uthentet 2025-03-03 09:45



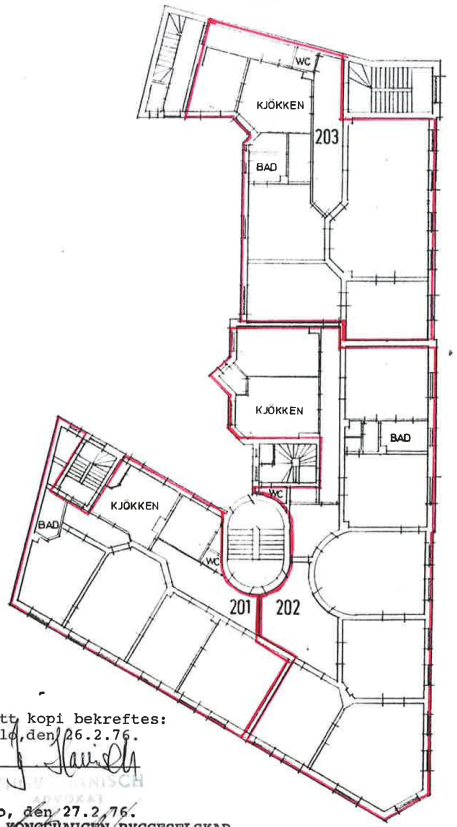
Rett kopi bekreftes:
Oslo, den 26.2.76.
J. Hanisch

Oslo, den 27.2.76.
A/S KONGSHAUGEN BYGGESELSKAP

PRESIDENT HARBITZ GATE 19.
PLAN 1.ETASJE

Thorbjørn Øybø, f.nr. 30063739738

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/505747/105
Uthentet 2025-03-03 09:45



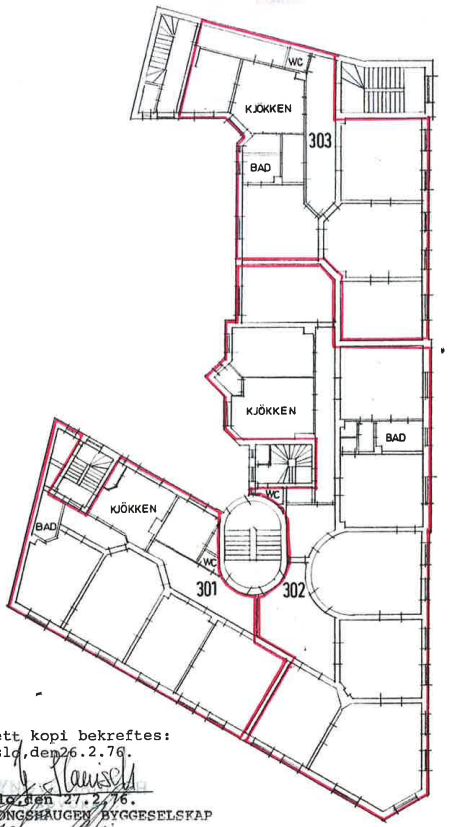
Rett kopi bekreftes:
Oslo,den 26.2.76.

Oslo, den 27.2.76.
A/S KONGSHAUGEN BYGGESELSKAP

Thorbjørn Øybø,f.nr.
30063739738

PRESIDENT HARBITZ GATE 19.
PLAN 2. ETASJE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/505747/105
Uthentet 2025-03-03 09:45



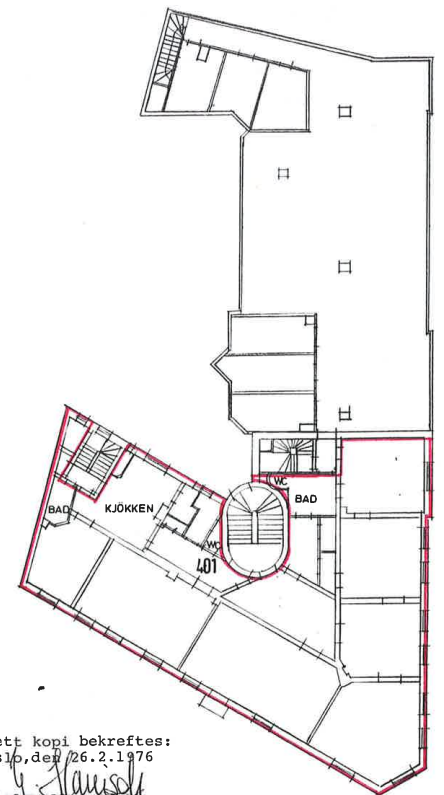
Rett kopi bekreftes:
Oslo,dem26.2.76.

Oslo,den 27.2.76.
A/S KONGSHAUGEN BYGGESELSKAP

Thorbjørn Øybø,f.nr.
30063739738

PRESIDENT HARBITZ GATE 19.
PLAN 3. ETASJE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/505747/105
Uthentet 2025-03-03 09:45



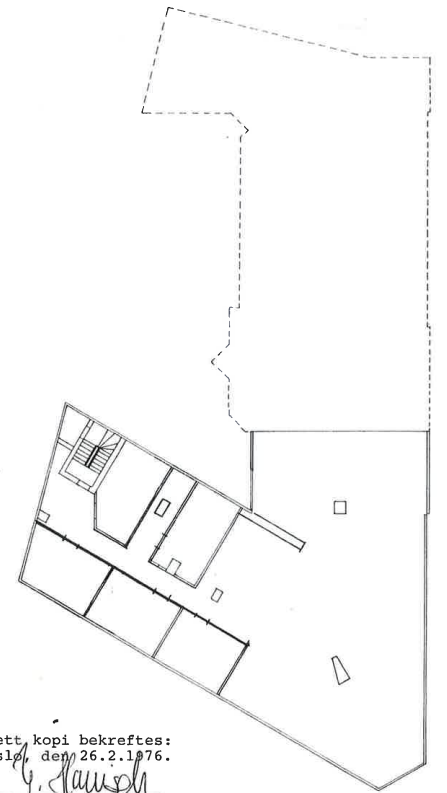
Rett kopi bekreftes:
Oslo,den 26.2.1976

Oslo,den 27.2.76.
A/S KONGSHAUGEN BYGGESELSKAP

Thorbjørn Øybø,f.nr.
30063739738

PRESIDENT HARBITZ GATE 19.
PLAN 4.ETASJE/LOFT

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/505747/105
Uthentet 2025-03-03 09:45



Rett kopi bekreftes:
Oslo, den 26.2.1976.

Oslo, den 27.2.76.
A/S KONGSHAUGEN BYGGESELSKAP

Thorbjørn Øybø,
f.nr.30063739738

PRESIDENT HARBITZ GATE 19.
PLAN LOFT 5.ETASJE

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/KINE FJERDINGEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0139/25
Vår referanse: 3689450/25853218
Bestilling: C3 2025-03-03 (4) 41

Dato
03.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
42760	105	30.6.1987	RESEK/DELING AV SEKSJON RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL RESEK/TILLEGGSSEK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	213	359	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/42760/105
Uthentet 2025-03-03 09:47

DAGBOKFØRT

30.JUNI 87 042760

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

BYSKRIVEREN I OSLO

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Krefting, Løchen, Ødegård & Sandven	0257 Bygdøy Allè 5, Oslo	2 69 81 30

1. Eiendom	Gnr. 213	Bnr. 359	Fnr.	Kommune Oslo

2. Hjemmelshaver

Navn — Fødselsnummer

Seksjon nr. 1, 2, 3, 4, 6, 7, 9 og 10
Uni Forsikring-gjensidig skadeforsikringsselskap

Seksjon nr. 5 og 8
Tor Andenæs A/S

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

Begjæringen gjelder ytterligere oppdeling/endring av bestående seksjoner

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

Utfylling av rubr. under pkt. c) skulle derfor være unødvendig

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/42760/105
Uthentet 2025-03-03 09:47

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	B	147		21				41			
2	B	280		22				42			
3	B	159		23				43			
4	B	162		24				44			
5	B	293		25				45			
6	B	202		26				46			
7	B	162		27				47			
8	B	151		28				48			
11	B	142		29				49			
9	B	122		30				50			
12	B	88		31				51			
10	B	362		32				52			
13	B	144		33				53			
14	B	139		34				54			
15	B	206		35				55			
16	B	119		36				56			
17	B	126		37				57			
18	B	115		38				58			
19				39				59			
20				40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner		3119		Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			

Ad kolonne 2 (formål) : B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: .....

7. Supplerende tekst

Seksjon nr. 1-7 er identiske før og etter endringen.

x) Tidligere seksjon nr. 8 er nå oppdelt i nr. 8 og 9, og tidligere seksjon nr. 9 er oppdelt i nr. 10 og 11.

Tidligere seksjon nr. 10 er nå seksjon nr. 12.'

Seksjon nr. 13-18 er nye.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
8/4 1987	Uni Forsikring-Gjensidig skadefors.selskap Tor Andenæs A/S
Sted Oslo	

Tinglysingsstempel

Leif Johansen Tor Andenæs

x) Tidligere seksjon nr 8 er nå oppdelt i nr.8 og 11.
tidligere seksjon nr.9 er nå oppdelt i nr.9 og 12.
Endret i h.t. eierseksj.l 8.

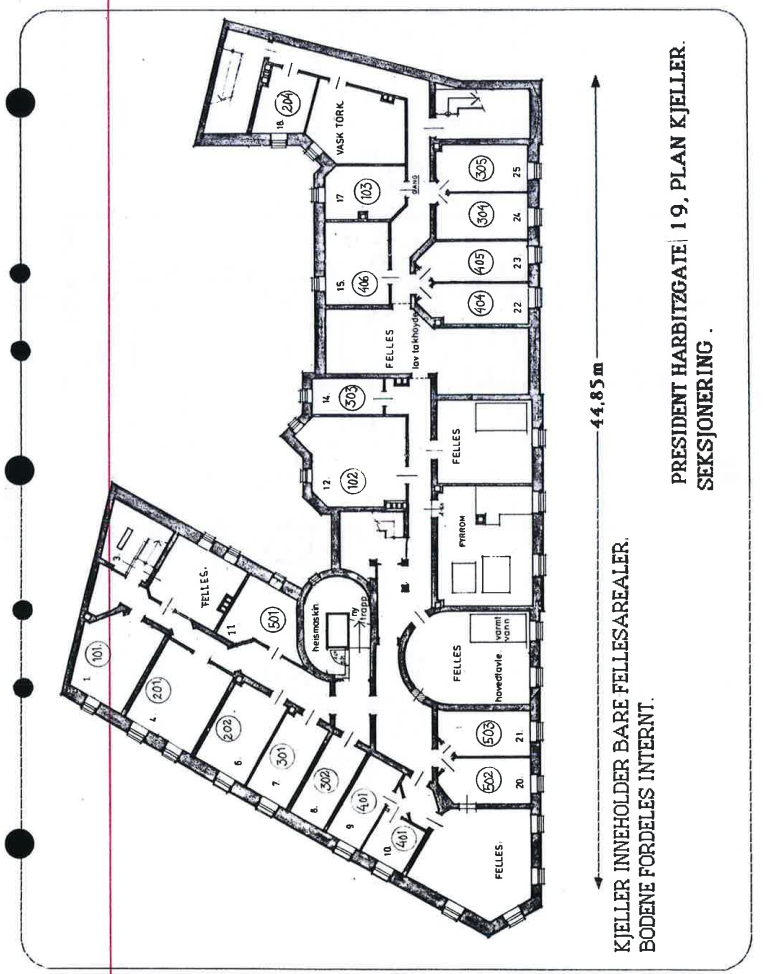
9/7-87 TOMM SKAUG
dmf

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/42760/105
Uthentet 2025-03-03 09:47

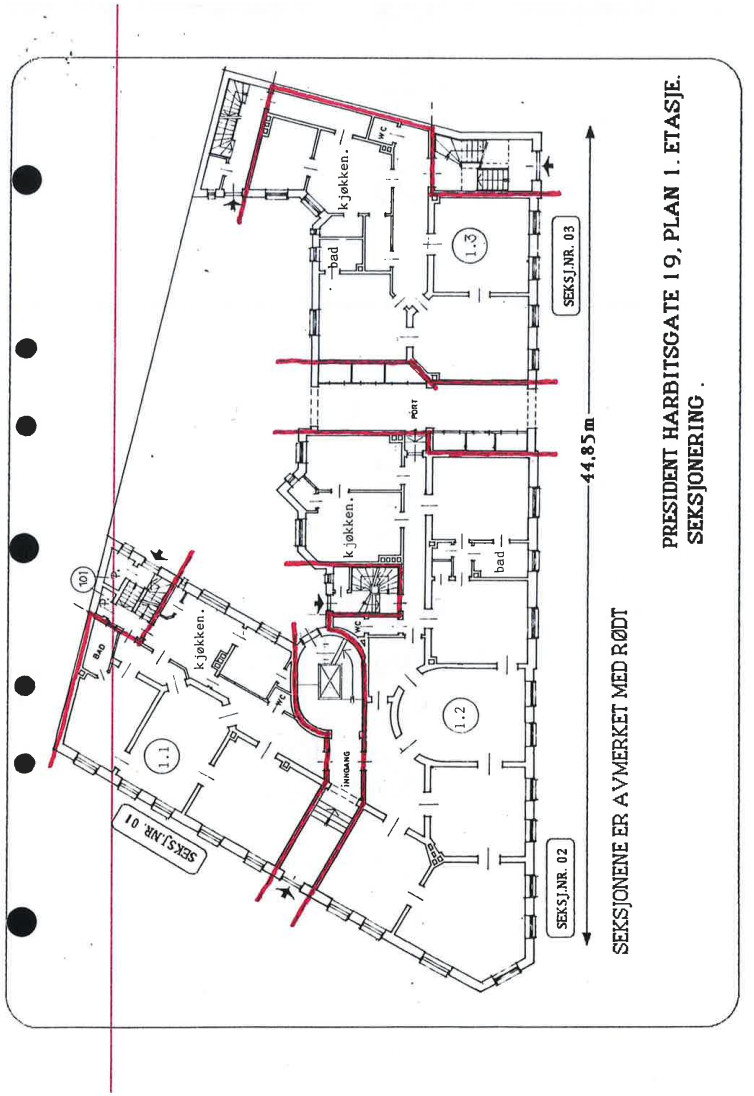
FORDELINGSLISTE PRESIDENT HARBITZGATE 19.

SEKSJONS NR.	ETASJE.	LEIL NR.	AREAL m2.	ANT. BEBOELSESROM	SAMEIEBRØK.
01	1	101	147	4	147/3119
02	1	102	290	7	280/3119
03	1	103	159	4	159/3119
04	2	201	162	5	162/3119
05	2	202	293	7	293/3119
06	2	204	202	5	202/3119
07	3	301	162	5	162/3119
08	3	302	151	4	151/3119
11-09	3	303	142	4	142/3119
9 24	3	304	122	4	122/3119
12 24	3	305	88	3	88/3119
D 22	4	401	362	7	362/3119
13	4	404	144	4	144/3119
14	4	405	139	4	139/3119
15	4	406	206	5	206/3119
16	5	501	119	3	119/3119
17	5	502	126	3	126/3119
18	5	503	115	3	115/3119

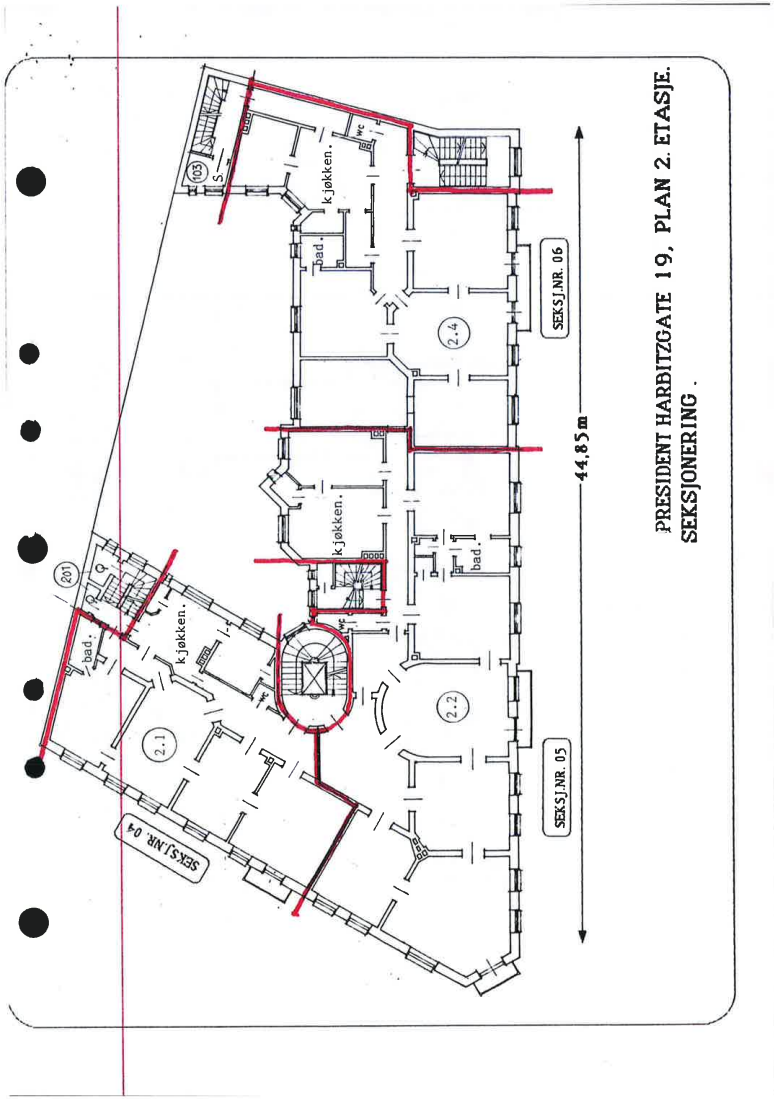
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/42760/105
Uthentet 2025-03-03 09:47



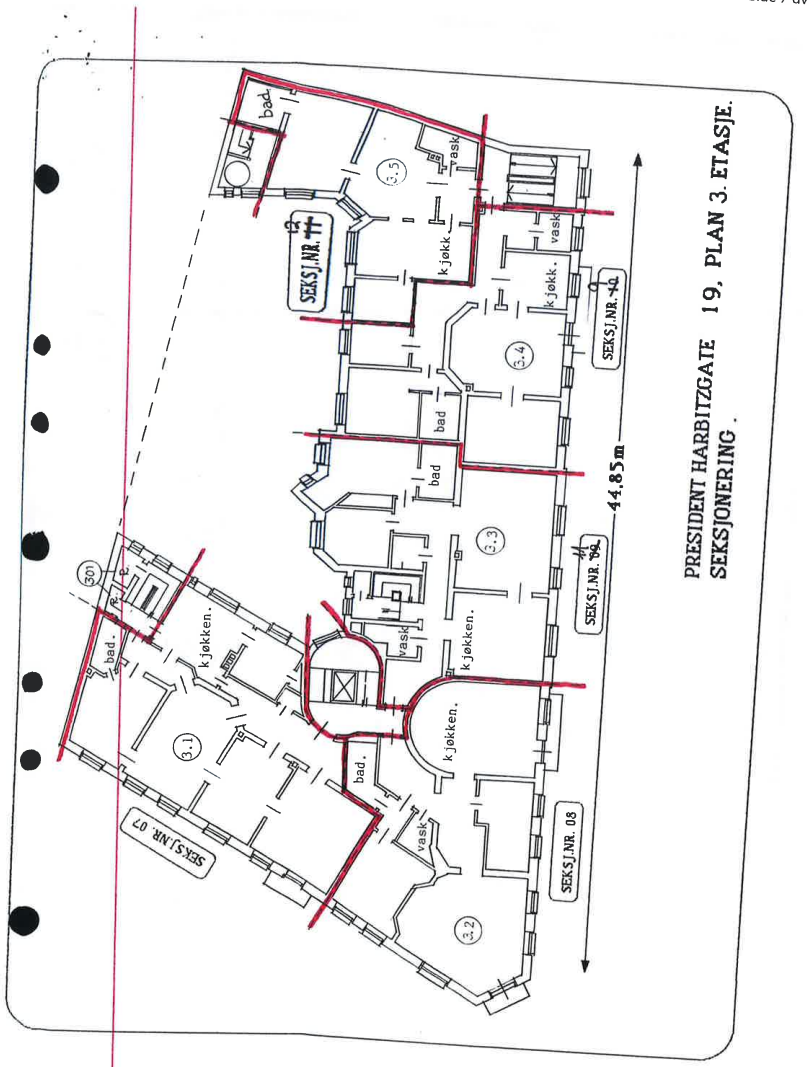
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/42760/105
Uthentet 2025-03-03 09:47



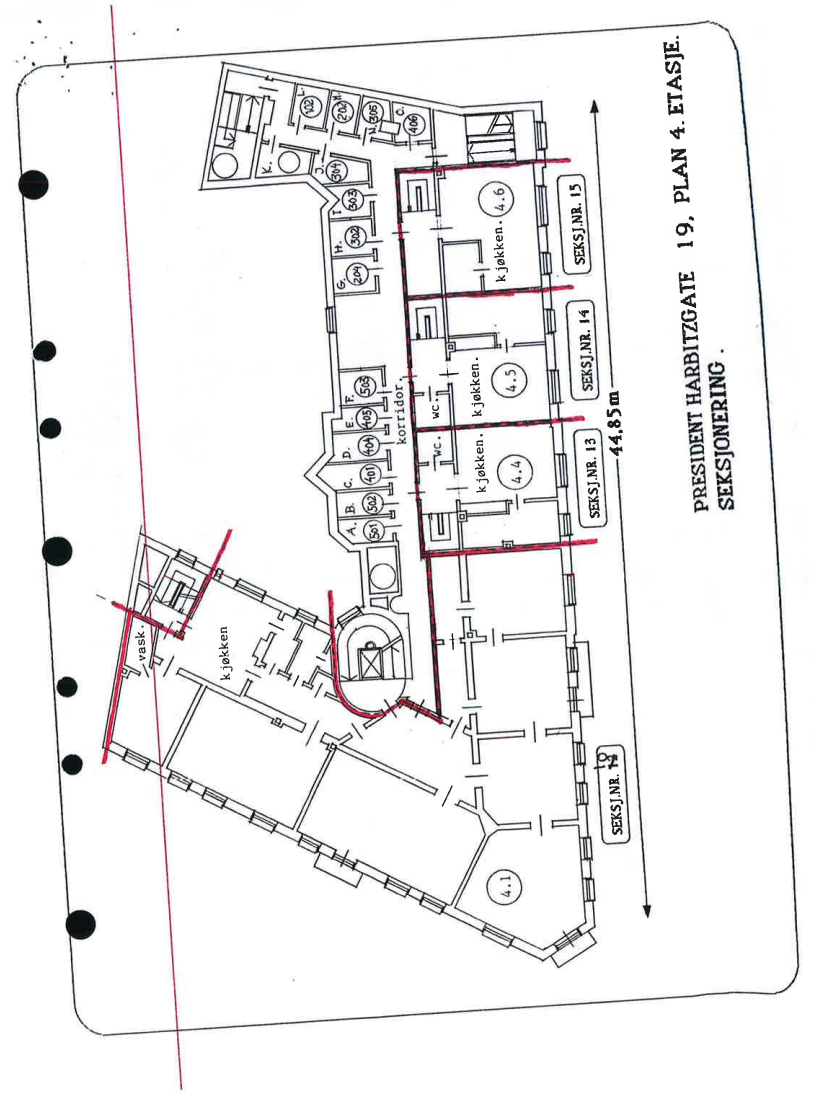
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/42760/105
Uthentet 2025-03-03 09:47



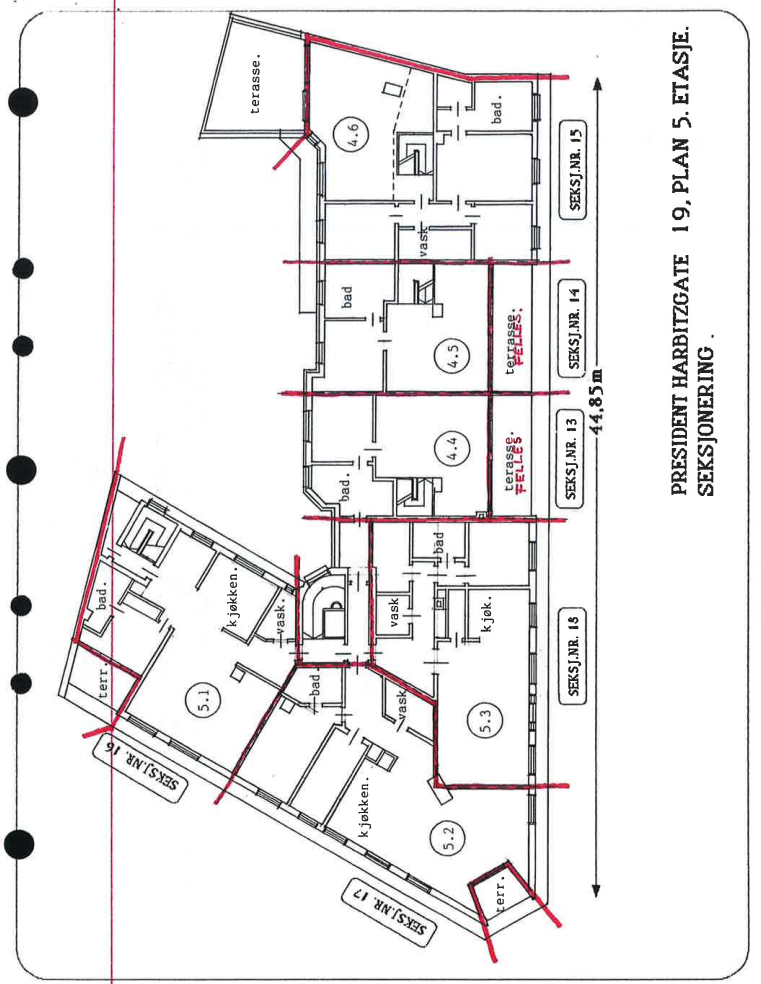
Kartverket
Attestert kopi av dok. nr. 1987/42760/105
Uthentet 2025-03-03 09:47



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/42760/105
Uthentet 2025-03-03 09:47



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/42760/105
Uthentet 2025-03-03 09:47



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/42760/105
Uthentet 2025-03-03 09:47

DAGBOKFØRT
30.JUNI 87 042760
BYSKRIVEREN I OSLO

Nordvik

Kontaktinformasjon

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 14-0139/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: President Harbitz' gate 19A 0259 OSLO

Betegnelse: Gnr 213, bnr 359, snr 7 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no