

Harbitzalléen 21



Velkommen til

Harbitzalléen 21



Salgsoppgaven produsert 5. juni 2025

Harbitz Torg / Skøyen

Moderne 2-roms fra 2020 med vestvendt balkong | Vendt mot rolig bakgård | Vannbåren gulvvarme | Felles takterrasse

Prisantydning	4 850 000,-
Omkostninger	122 600,-
Totalpris	4 972 600,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 708,-
BRA-i	37 kvm
Totalt BRA	43 kvm
Soverom	1
Etasje	2

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2020
Megler	Ole-Jørgen Jensen
Telefon	472 69 229
E-post	oj.jensen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Moderne 2-roms leilighet fra 2020 med stor balkong i populære Harbitz Torg. Svært god planløsning med "flytt rett inn"-standard. Enstavs parkett, vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon. Tørrskodd adgang til Harbitz Torg gjennom kjelleren gjør hverdagen ekstra enkel. Praktisk og pendler-vennlig nær buss, trikk, tog, treningssenter og et stort servicetilbud.

- Utmerket utleie- eller pendlerbolig
- Vestvendt balkong
- Sigdal kjøkken
- Balansert ventilasjon | Vannbåren gulvvarme
- Innv. bod + kjellerbod 6 m²
- Lave FK / ingen FG
- A-konto oppvarming/VV og fibernett ink
- Easy living med tørrskodd adkomst til Harbitz Torg
- Grønne, bilfrie fellesområder
- Felles takterrasse og sykkelbod
- Nær buss, trikk og tog
- Kort vei til Bygdøy med fine tur- og bademuligheter

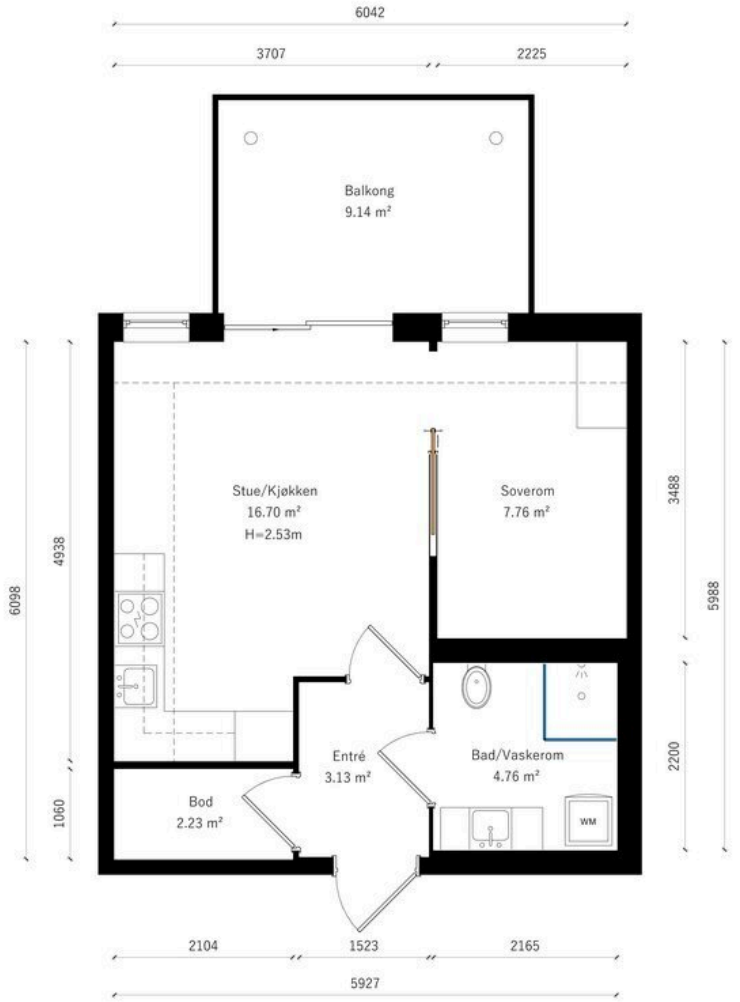
Arealer og innhold

BRA-i:	37 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	43 kvm
TBA:	9 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 37 kvm. Entré, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom og bod.
Total BRA: 37 kvm.
TBA: 9 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Bod
Total BRA: 6 kvm.



Harbitzalléen 21

3.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D










SIEMENS













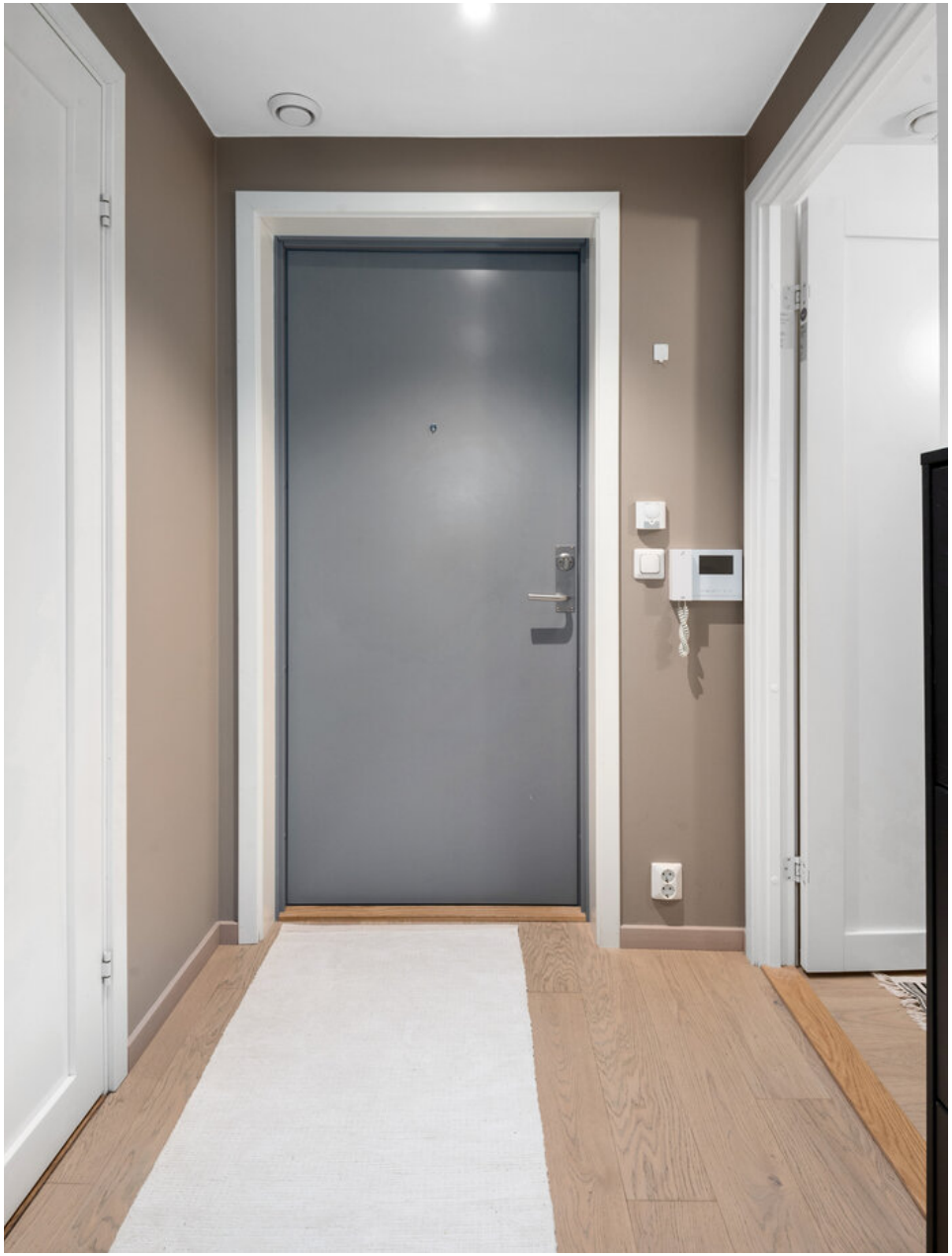













21





Informasjon

Harbitzalléen 21

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0082/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Harbitzalléen 21, 0275 OSLO
Gnr 31, bnr 501, snr 40 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Tiril Måløy

Kjøpesum og omkostninger
4 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
121 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
122 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
135 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 972 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 985 300,- (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.

Om boligen

Byggeår
2020

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 37 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 43 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 37 kvm. Entré, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom og bod.
Total BRA: 37 kvm.
TBA: 9 kvm. Balkong

Kjeller:

BRA-e: 6 kvm. Bod
Total BRA: 6 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue: 2,52m.

Bod i kjeller på 6 kvm. Bod er merket med: I304 (Vær klar over at bod ligger under nummer 25).

Innhold

Leiligheten inneholder entré, bad, soverom, stue/kjøkken og bod. Det medfølger i tillegg en praktisk bod i kjeller på 6 kvm. Bod er merket med: I304 (Vær klar over at bod ligger under nummer 25)

Standard

Entré:
Entreen skaper et godt førsteinntrykk med pene overflater. 1-stavs parkett, malte veggflater og downlightsbelysning. Fra entreen er det adkomst til en praktisk bod med gode oppbevaringsmuligheter. Porttelefon med fjernåpner og inngangsdør med lyd og brannklassifisering (B30/40DB).

Stue:
Leilighetens stue ligger i åpen løsning med kjøkkenet. Et lyst og fint allrom med store vindusflater og gode lysforhold. Enstavs parkett og malte veggflater, sist malt opp i 2023. Møbleringsmuligheter for både sofagruppe og spisebord. Balansert ventilasjon sikrer et godt inneklima og vannbåren gulvvarme gir lun oppvarming.

Fra stuen er det utgang til en nydelig, vestvendt balkong på ca. 9 kvm. Balkongen er overbygget og utgjør en fin forlengelse av rommet. God plass til en hyggelig sittegruppe, grill og beplantning. Et fint sted å tilbringe lange sommerkvelder med venner og familie. Rolig og tilbaketrukket, vendt mot gårdsrom.

Kjøkken:
Moderne Sigdal kjøkken fra 2020. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og platetopp. Kjøkkenet er praktisk utformet med gode oppbevaringsmuligheter. Kombinert kjøl/-fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert. Det er montert vannvakt og komfyrvakt på kjøkkenet.

Bad:
Romslig, helfliset bad fra 2020 med vannbåren gulvvarme og downlightsbelysning. Badet er innredet med vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare glassdøreren. Stor baderomsinnredning med lysspeil og veggskap. På badet er det plass, samt opplegg for vaskemaskin.

Soverom:
Lunt og fint soverom med enstavs parkett og malte veggflater. Gode lysforhold og fin romfølelse. Oppbevaringsmuligheter i medfølgende garderobeskap. Soverommet har adkomst fra stuen.

Parkering

Sameiet har et garasjeanlegg som det tidvis er mulig å leie/kjøpe. Overføring av rettigheter til parkeringsplasser krever varsel til forretningsfører og tinglysning. Rettighetene kan ikke overføres til andre enn boligseksjoner i eierseksjonssameiene i gnr 31 bnr 500 og 501. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste, ved overføring av garasje/p-plass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja.

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny komfyrvakt i 2025

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

Noen boder og garasjen har hatt noen lekkasjer. Det har ikke vært oversvømt i boden knyttet til leiligheten. For øvrig ble det etter en del regnvær oppdaget flere lekkasjer i leiligheter i bygg 21. vi ble informerte om at når det regner mye renner vannet (pga av feil) på innsiden av veggen og så inn i leilighetene. Ikke opplevd dette i min leilighet. Heller ikke hørt noe mer rundt dette.

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.
Ja.

Noen få sølvkre har blitt oppdaget i bygg 21 og i leiligheten.

Bygningssakkyndig

Truls Herman Tofteng

Byggemåte

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

Bygning fra 2020.

Utvendig:
- Grunnmur i betongkonstruksjoner
- Yttervegger i betongkonstruksjoner
- Flatt yttertak, tekket med papp/membran
- Tilknyttet offentlig vann og avløp
- Adkomstvei via offentlig vei

Innvendig:
- Heis.
- Trapper i betong
- Etasjeskiller i betong/elementer
- Dørcalling
- Vannbåren varme
- Varmtvann gjennom felles anlegg

Innbo og løsøre

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

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

Adgang til utleie

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

Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

B - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². 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

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren varme
- Varmtvann gjennom felles anlegg

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2254 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 708,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, fibernett, A-konto fjernvarme og varmtvann, felles bygningsforsikring, forretningsførerhonorar, vaktmestertjenester, renhold, samt drift og vedlikehold

Felleskostnadene er fordelt slik:
Oppvarming/varmtvann: kr. 612,-
Felleskostnader: kr. 1767,-
Fibernett: kr. 329,-

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene til sameiet.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 111 255,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 445 020,- 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.

TV/Internett/Bredbånd

Styret har inngått ny avtale med leverandør GlobalConnect (Homenet) om oppgradert fibernett.

Sameiet

Navn og orgnr.

Harbitzalléen Boligsameie 9-21-25, orgnr. 924645148

Om sameiet

Harbitzalleen Bs 9-21-25 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 924645148, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune. Sameiet består av 93 seksjoner.

- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt
- Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova
- Sameiets revisor er BDO

Sameiet og seksjonseierne har tinglyst bruksrett til boder, sykkelparkering og tekniske installasjoner/ servicearealer i anleggseiendommen gnr. 31 og bnr. 499. Utendørs fellesarealer forvaltes av Harbitzalléen Huseierforening.

Sameiets andel av huseierforeningens kostnader er 93/313, det vil si beregnet forholdsmessig etter antall boliger.

Harbitzalléen Huseierforening:
Harbitzalléen Boligsameie 9-21-25 er ved tinglyst erklæring pliktig medlem av Harbitzalléen Huseierforening, jfr. punkt 2.1 i vedtektene.

Sameiet har en egen nettside på Vibbo. Her deles nyheter fra styret og praktisk informasjon for beboere. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret. Siden kan besøkes på:
https://vibbo.no/harbitzalleen-9-21-25/om

Forsikring:
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89340288. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og
løsøre.

Praktisk informasjon:
Prosjekt Måling av vannbåren varme:
Samarbeidspartner til Ista, EcoFlow har i 2023 installert avlesning av varmtvann og kaldtvann i alle leiligheter. Ista startet med avlesning av forbruk 1. januar 2024. Ista skal avregne forbruk hvert halvår der første avregning skjer i slutten av juni. Dette betyr at eiere betaler for varme slik som før, og at forbruk blir avregnet hvert halvår. Virkelig forbruk vil da faktureres/krediteres.

Avtale om levering av gass til Møller eiendom:
Styret har inngått en avtale med Møller eiendom og deres leietaker Mano pizza for levering av gass fra vårt gass-anlegg. Mano har betalt for montering og automatisk avlesning av gasstank slik at denne blir påfylt når tanken nærmer seg tom. For dette får sameiet et påslag på kr 2 per kilo gass som forbrukes av restauranten. I februar i år ble dessverre Mano slått konkurs. Siden avtalen er med Møller har ikke sameiet tapt noe på konkursen. Styret håper på at nye leietaker kommer på plass og vi får videreført avtalen som er inngått.

Årsmøtet 2022 vedtok installering av individuelle varme- og vannmålere og fordeling av gassbruk etterforbruk. Installering av målere gjøres av Ista Norge AS.

Når garantitiden er over må det forventes at sameiet gradvis vil bygge opp et vedlikeholdsfond, noe som vil påvirke felleskostnadene noe i årene som kommer.

Megler oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning som ligger vedlagt prospektet. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i styret og/eller på generalforsamling.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrert på selskapet pr. 28.05.2025

Ingen lån registrert for leiligheten pr. 28.05.2025.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 248 831,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 250 540,-

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen. Se sameiets husordensregler for ytterligere informasjon.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 89340288

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 3 278 kvm (Eiertomt)
Fellesarealene er pent opparbeidet med blant annet gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantninger. Sameiet har en stor solrik, takterrasse takterrasse, samt en stor felles sykkelparkering.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på Harbitz Torg med kort vei til Skøyen og Karenslyst Allé. Et nyere, veldrevet og populært sameie med hyggelig nabolagsfølelse og flotte fellesarealer uten biltrafikk. Grønne og rolige omgivelser, samtidig meget sentralt, i et område i sterk og spennende vekst.

På Harbitz Torg finnes et bredt utvalg av fasiliteter som butikker, kafeer, restauranter og treningssentre, noe som gjør det enkelt å dekke daglige behov. Fra leiligheten kan du kan gå tørrskodd innendørs til bl.a. Coop Mega, apotek, frisør, ulike spisesteder (Sabi Sushi, Labaratoriet, Hos Alma etc) og The Riot med treningsmuligheter og basseng/spa. Det er i tillegg kort vei til Sats.

Det er også kort vei til Rema 1000, Kiwi og Bunnpris (søndagsåpent). I Karenslyst allé på Skøyen finner du en moderne handlegate med et bredt utvalg av butikker, restauranter og caféer. Her er det et rikt og spennende utvalg av mote, interiør, spesialforretninger, vinmonopol m.m. Videre er det et rikt utvalg av restauranter og kaféer som tilbyr alt fra gourmetmat på Maschmanns Matmarked til koselige kaféopplevelser som Baker Hansen og Kanelsnurren. Ønsker du ytterligere servicetilbud finner du også CC Vest med et bredt utvalg av butikker, kun en kort

biltur unna.

På Harbitz Torg har du enkel tilgang til offentlig transport. Det er ca. tre minutters gange til både buss-/ og trikkeholdeplassen Hoff med linje 13 og 40. Det er ca. fem minutters gange til Skøyen stasjon som er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon med en rekke buss- og toglinjer, samt flytog. Med toget er det kun ett stopp til Nasjonalteateret. I tillegg er Fornebubanen under bygging, som vil gi T-banemuligheter til både Majorstuen og Fornebu på noen minutter. Dette forventes også å øke attraktiviteten av området videre.

Fra Harbitz Torg er det gang- og sykkelavstand til Bygdøy og Frognerparken med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Bygdøy er spesielt kjent for sitt nydelige turterreng, hyggelige museer og noen av Oslos mest populære badeplasser. Videre er det er sykkelsti langs Frognerkilen inn til Aker Brygge og utover langs Bestumkilen mot Fornebulandet og Sandvika. I tillegg er der kort vei til lysløyper i Sørkedalen eller på Frognerseteren.

Skoler og barnehager

Området sokner til Smestad barneskole og RIs ungdomsskole. Det er flere barnehager i området, bl.a. Harbitz aktivitetsbarnehage, Elmholt barnehage og Hoff Terrasse barnehage.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 27.11.2023

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

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

Vei, vann og avløp

- Tilknyttet offentlig vann og avløp
- Adkomstvei via offentlig vei

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er iht. S-4914 regulert til bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting.

Pågående plansaker i området:
Harbitzalléen - Gateopprustning - Sikring av trær og sykkeltilrettelegging
Saksnummer: 202307652 - Reguleringssak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202307652

Harbitzalléen 2B - Utarbeidelse av planforslag - Bolig, barnehage, kontor, forretning og tjenesteyting
Saksnummer: 202459094 - Reguleringssak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202459094

Abbediengveien 1-9, 11, 13-19, 21, 23, 25, og Harbitzalléen 51 - Detaljregulering
Saksnummer: 202316049 - Reguleringssak

https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202316049

Hoffsveien 13 - Felt S1 Skøyen - utarbeidelse av planforslag
Saksnummer: 202462068 - Reguleringssak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202462068

Nedre Skøyen vei 24 - 26 -Avklaringsfase før politisk behandling- Grunnskole med flerbrukshall, bydelsadministrasjon, bibliotek, omsorgsboliger - Planforslag - Hoff skole og bydelsfunksjoner
Saksnummer: 201806338 - Reguleringssak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201806338

Skøyen felt S3 - Tingstuveien 31 og Harbitzalléen 2 A mfl. - utarbeidelse av planforslag
Saksnummer: 201517140 - Reguleringssak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201517140

Pågående byggesaker i området:
Harbitzalléen 19 - Fasadeendring - Endring av rømningsvei
Saksnummer: 202309963 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202309963

Harbitzalléen 37 - Fasadeendring - Forlengelse av glassvegg på terrasse
Saksnummer: 202218457 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202218457

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For mer informasjon om reguleringsforhold og eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/31/501/40:
19.07.1918 - Dokumentnr: 311 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra gnr 31 bnr 56
Overført fra: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:501
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.1919 - Dokumentnr: 58 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:501
Gjelder denne registerenheten med flere

03.09.1920 - Dokumentnr: 14 - Elektriske kraftlinjer
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:501

Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.1922 - Dokumentnr: 215 - Erklæring/avtale
Overført fra gnr 31 bnr 56
Overført fra: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:501
Gjelder denne registerenheten med flere

01.06.1962 - Dokumentnr: 6471 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:501
Gjelder denne registerenheten med flere

21.06.1966 - Dokumentnr: 8542 - Skjønn
VEDR. FRAVIKELSESKJENNELSE
Overført fra gnr 31 bnr 56
Overført fra: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:501
Gjelder denne registerenheten med flere

20.08.1986 - Dokumentnr: 51125 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:501
Gjelder denne registerenheten med flere

04.03.2009 - Dokumentnr: 154742 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Hafslund Celsio AS
Org.nr: 977 296 919
Avtale om framføring av fjernvarmerør på privat eiendom.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:501
Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.2015 - Dokumentnr: 18696 - Erklæring/avtale
Allmenheten skal ha rett til ferdsel
Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:501
Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.2018 - Dokumentnr: 1362544 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:499
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:501
Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.2018 - Dokumentnr: 1362544 - Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reperasjon og vedlikehold av bygninger/konstruksjoner
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:501
Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.2019 - Dokumentnr: 513467 - Erklæring/avtale
Gjensidig rett til å benytte felles søppelanlegg
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:501
Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.2019 - Dokumentnr: 513494 - Erklæring/avtale
Gjelder drift og vedlikehold av gang- og sykkelvei
Overført fra: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:501
Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.2019 - Dokumentnr: 513533 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Harbitz Torg AS
Org.nr: 962 097 901
Kan ikke endres uten samtykke fra Harbitz Torg AS
I de tilfeller hvor eiendommen er seksjonert skal eierseksjonssameiet representert ved styret være medlem og ikke de enkelte seksjonseierne
Overført fra: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:501
Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.2019 - Dokumentnr: 1403586 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:507
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om disposisjonsrett- og bruksrett til uteareal for gangadkomst og uteservering
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:501
Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.2019 - Dokumentnr: 1403586 - Bruksrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:501
Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.2019 - Dokumentnr: 1403586 - Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Adkomstrett til fots
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:501
Gjelder denne registerenheten med flere

12.02.2020 - Dokumentnr: 2101986 - Bestemmelse om adkomstrett
Gjensidig rett til adkomst over eiendommene for reparasjon og vedlikehold på eiendommene og tekniske installasjoner
Gjelder denne registerenheten med flere

12.02.2020 - Dokumentnr: 2102093 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:499
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:507
Bestemmelse om ventilasjonstårn samt sjakter og ventiler
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/lednigner/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

12.02.2020 - Dokumentnr: 2102851 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:507

Bestemmelse om anlegg av gatevarme i "arkaden"
Bestemmelse om vedlikehold og utskifting av anlegget
Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.2020 - Dokumentnr: 2109010 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bruksrett til areal
Bestemmelse om drift, vedlikehold og utskifting av arealet
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

28.05.2025 - Dokumentnr: 600980 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

27.12.2019 - Dokumentnr: 1542900 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 40
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 359/60820

12.02.2020 - Dokumentnr: 2101276 - Bestemmelse om gangrett/rett til sti
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:499

12.02.2020 - Dokumentnr: 2101276 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:499

12.02.2020 - Dokumentnr: 2101276 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:499
Bruksrett til 168 sykkelplasser

12.02.2020 - Dokumentnr: 2101276 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:499
Bruksrett til 93 boder

12.02.2020 - Dokumentnr: 2101276 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:499
Bestemmelse om grøfter/kummer
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

12.02.2020 - Dokumentnr: 2101276 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:499
Bestemmelse om signalanlegg
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

12.02.2020 - Dokumentnr: 2101276 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:499
Bruksrett til tekniske rom
Bestemmelse om å ha liggende rør, ledninger og kanaler
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

12.02.2020 - Dokumentnr: 2101276 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:499
Bestemmelse om anlegg av postkasser

12.02.2020 - Dokumentnr: 2101923 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:507

Bestemmelse om grøfter/kummer
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

12.02.2020 - Dokumentnr: 2101923 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:507
Bestemmelse om signalanlegg
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

12.02.2020 - Dokumentnr: 2102036 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:506
Bruksrett til tekniske rom
Bestemmelse om å ha liggende rør, ledninger og kanaler
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

12.02.2020 - Dokumentnr: 2102741 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:60
Bestemmelse om fordrøyningsmagasin for overvann
Bestemmelse om etabelering av overvannsledning
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

13.03.2020 - Dokumentnr: 2227670 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:499
Bestemmelse om bod
Kan ikke overdras

22.12.2020 - Dokumentnr: 3529439 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:506
Gjelder bod nr. B51
Kan bare benyttes av vaktmester(e) engasjert av gnr. 31 bnr. 501 snr. 1-93 og gnr. 31 bnr. 509 snr. 1-58
Bestemmelse om atkomst
Kan ikke selges eller overdras

22.12.2020 - Dokumentnr: 3529439 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:506
Gjelder oppstillingsplass MC plass 212
Kan bare benyttes av vaktmester(e) engasjert av gnr. 31 bnr. 501 snr. 1-93 og gnr. 31 bnr. 509 snr. 1-58
Bestemmelse om atkomst
Kan ikke selges eller overdras

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.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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 (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 47 700,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 27 820,-

Samlet skal selger betale kr. 139 710,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 6. juni 2025

Ansvarlig megler

Ole-Jørgen Jensen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47269229

Meglerforetaket

Nordvik Røa
Tore Hals Mejdells vei 5
0751 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 873 396

Vedlegg

Harbitzalléen 21

Harbitzalléen 21

Nabolaget Hoff/Bestum østre - vurdert av 199 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Smestad skole (1-7 kl.)	572 elever, 31 klasser	16 min 🚶 1.2 km
Bestum skole (1-7 kl.)	535 elever, 21 klasser	18 min 🚶 1.4 km
Skøyen skole (1-7 kl.)	677 elever, 40 klasser	19 min 🚶 1.5 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl...	79 elever, 18 klasser	6 min 🚗 3.6 km
Øraker skole (8-10 kl.)	402 elever, 22 klasser	8 min 🚗 2.9 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	17 min 🚶 1.2 km
Oslo Private Gymnasium	167 elever, 9 klasser	6 min 🚗 4 km

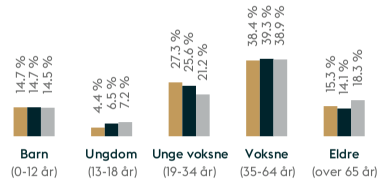
Offentlig transport

Hoff	Linje 13	3 min 🚶 0.2 km
Hoff	Linje 40	3 min 🚶 0.2 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	6 min 🚶 0.5 km
Vækerø (under bygging)	Linje Fornebubanen	19 min 🚶 1.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 🚗 6.2 km

Barnehager

Harbitz aktivitetsbarnehage (1...	71 barn	4 min 🚶 0.3 km
Elmholt barnehage (1-5 år)	63 barn	5 min 🚶 0.4 km
Hoff Terrasse barnehage (2-4 å...	12 barn	6 min 🚶 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hoff/Bestum østre	3 097	1 577
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Trikk
- Buss

Sport

⚽ Øvre silkestrå	14 min 🚶
⚽ Casinetto balløkke	15 min 🚶
SATS Hoff	5 min 🚶
SATS Sjølyst	15 min 🚶

«Landlig med nær kontakt til sentrum»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Harbitzalléen 21, 0275 OSLO
OSLO kommune
gnr. 31, bnr. 501, snr. 40

Sum areal alle bygg: BRA: 43 m² BRA-i: 37 m²



Befaringsdato: 22.04.2025 **Rapportdato:** 30.04.2025 **Oppdragsnr.:** 20463-2139 **Referansenummer:** AA1029

Autorisert foretak: Oslo Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Truls Herman Tofteng

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
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

Truls Herman Tofteng

post@oslotakstogeiendom.no
454 46 080

Harbitzalléen 21, 0275 OSLO
Gnr 31 - Bnr 501
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Harbitzalléen 21, 0275 OSLO
Gnr 31 - Bnr 501
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygning beliggende i Harbitzalléen 21. Sentralt beliggende med nærhet til skoler, barnehager, offentlig transport, serveringssteder og daglige servicetilbud. Samt nærhet til tur og rekreasjonsområder.

Bygning fra 2020.

Utvendig:
- Grunnmur i betongkonstruksjoner.
- Yttervegger i betongkonstruksjoner.
- Flatt yttertak, tekket med papp/membran.
- Tilknyttet offentlig vann og avløp.
- Adkomstvei via offentlig vei.

Innvendig:
- Heis.
- Trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong/elementer.
- Dørcalling.
- Vannbåren varme.
- Varmtvann gjennom felles anlegg.

Tomten er pent opparbeidet med gressplen, beplantning og benker.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets/sameiets ansvarsområde, Utenom nærliggende bygningsdeler som må vurderes i henhold til forskrift. Det vises til årsberetninger, vedtekter og sameie/borrettslaget for opplysninger om oppgraderinger, vedlikehold, tilstand og fremtidige kostnader.

Nabolagsprofil hentet fra Eiendomsverdi:

Offentlig transport: 200 m
Dagligvare: 50 m
Barnehager 1.0 km: 16
Barnefamilier i grunnkrets: 25 %
Kirkesogn: Ullern
Grunnkrets: Hoff nord
Valgkrets: Bestum skole
Skolekrets: Smestad

Takstingeniøren tar forbehold om feil i nabolagsprofil.

Boligens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.
På forespørsel kan plantegninger leveres i ulike formater som er kompatible med interiørarkitekters og arkitekters programvare.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet H0304

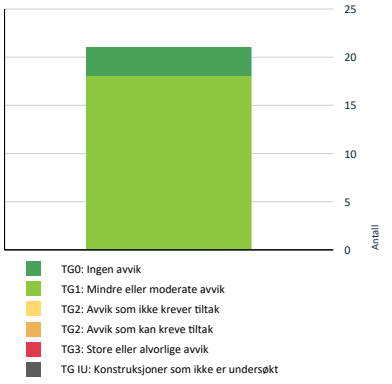
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Harbitzalléen 21, 0275 OSLO
Gnr 31 - Bnr 501
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I henhold til krav i forskriften (Tryggere bolighandel) er det er ikke utført sjablongmessig anslag for avvik som er gitt TG 2. Det er kun gitt anslag ved avvik som er gitt TG3.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet H0304

Tilstandsrapport

LEILIGHET H0304



Byggeår
2020

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Vedlikehold
Se rapportens detaljerte punkter for eventuelle vedlikeholdsbehov.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med karm og rammer i treverk utstyrt med 2-lags isolerglass fra: 2018
Omramming og karmer av plast/aluminiumsbelagt treverk på utside.



Produksjonsår

TG 1 Dører

Balkongdør med karm og rammer i treverk utstyrt med 2-lags isolerglass fra: 2019
Omramming og karmer av plast/aluminiumsbelagt treverk på utside.

Inngangsdør med lyd og brannklassifisering. (B30/40DB) Det er montert kikkehull i døren.



Produksjonsår



Lyd og brannklassifisering.

Harbitzalléen 21, 0275 OSLO
Gnr 31 - Bnr 501
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: Balkong
Størrelse: 9 kvm
Adkomst fra: Stue/kjøkken
Himmelretning: Omtrent vestvendt.

Overflater gulv: Fliser
Konstruksjon: Betong og stål
Rekkverkshøyde: 124 cm
Fall: Fall til renne og nedløp.

Støtter/innfesting:
Ikke synlig fra balkong.

Overflater på yttervegg, avgrenset innenfor balkongens bredde:
Fasade: Panel

Årstall: 2020



Rekkverkshøyde

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Parkett
Vegger: Malte glatte flater.
Himling: Malte glatte flater og himlingsplater i bod.

Det må påregnes at det forekommer bruksmerker etter normal bruk, merker fra oppheng etc.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

Årstall: 2020

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong/elementer:

Det er ikke målt avvik i henhold til NS3600.

Måling av totalt avvik i rommet er gjort punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet. Lokalt avvik er målt med 5 punkter innenfor 2 meter. Opp/nedbøyinger og ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Andre rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Det er gjort målinger med krysslaser i to rom i hver etasje.

Etasjeskille i sin helhet kan ikke vurderes da den er skjult bak overflater.

Årstall: 2020

Tilstandsrapport

TG 0 Radon

Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Årstall: 2020

TG 1 Innvendige dører

Dører: Malte profilerte dører og dør med glassfelt.

Normal slitasje i forhold til alder må påregnes.

Årstall: 2020

VÅTROM

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad fra: Byggeår (2020)
Dokumentasjon: Foreligger

Badet er oppført som kabinbad.

Årstall: 2020





2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger.
Malte plater i himling.

Det er innfelte downlights i tak.

Årstall: 2020

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Harbitzalléen 21, 0275 OSLO
Gnr 31 - Bnr 501
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

Høydeforskjell:
Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 28 mm.

Fall:
Det er målt fall til sluk i dusjsonen.
Det er målt fall på gulv fra dørterskel mot sluk.

Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.

Årstall: 2020

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype:
Sluk av stål i dusjsone.

Membran:
Mapei membran og membranprodukter.

Membrannens gjennomføring er ikke synlig grunnet støpens utførelse og gjennomføring kan derfor ikke vurderes.

Fuktsøk på overflater i dusjsonen med referanseverdi fra tørr sone. Utføres med Protimeter mms2.

Årstall: 2020



Sluk

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr: Vegghengt toalett. Servant med ettgreps blandebatteri. Blandebatteri. Dusjarmatur. Plass og opplegg for vaskemaskin.

Innredning: Servantinnredning. Speil med belysning. Dusjdører i glass.

Årstall: 2020

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk: Avtrekksventil

Tilluft: Luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.

Årstall: 2020

Tilstandsrapport



Papirtest

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:

Undersøk bak våtsone (dusjblandebatteri) fra tilstøtende rom: Utført
Himling sjekkes visuelt: Utført
Bunnsvill sjekkes med fuktmåler: Ikke mulig

Fuktsøk på overflater utføres i utsatte områder med referanseverdi fra tørr sone. Utføres med Protimeter mms2.

Det er ikke påvist skader eller målt høye verdier.

HULLTAKING:

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner: Kabinbad

Hulltaking kan unnlates dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre, for eksempel fordi det krever tilgang til bygningskonstruksjon som er en del av flere boligers fellesareal eller til en boenhet med en annen eier, eller fordi boligen inngår i bygningskonstruksjoner av mur, betong eller totale prefabrikkerte konstruksjoner slik som baderomskabin.

VÆR KLAR OVER:

Bad og konstruksjoner tilknyttet bad er fuktutsatte konstruksjoner. Jevnlige undersøkelser anbefales.

Årstall: 2025

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning: Profilerte fronter. Laminert benkeplate.
Alder: Byggeår (2020)
Produsent: Sigdal
Vegger: Malte glatte flater under overskap.

Vannvakt: Ja
Komfyrvakt: Ja

Hvitevarer: Platetopp. Nedfelt kum. Ettgreps blandebatteri. Kombi kjøl/fryseskap. Stekeovn. Oppvaskmaskin.

Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

Normal brukslitasje må påregnes ved brukt bolig.

Årstall: 2020

Harbitzalléen 21, 0275 OSLO
Gnr 31 - Bnr 501
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk: Kjøkkenventilator tilkoblet anlegg.

Tilluft: Tilluftsventil

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.

Årstall: 2020



Papirtest

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Type rør: Plast (rør i rør system)

Alder: Byggeår (2020)

Synlighet: Skjult

Vanntrykk:
Vanntrykk er testet på kjøkken og bad samtidig.

Interne stoppeventiler: I fordelerskap, ikke tilgjengelig ved befaring.

Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Rørføringer er skjult.

Årstall: 2020



Fordelerskap

TG 1 Avløpsrør

Type rør: Avløpsrør i plast, hovedsakelig skjult i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Alder: Byggeår (2020)

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Avløpskapasitet er testet ved bruk av avløp på kjøkken og bad.

Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Årstall: 2020

TG 1 Ventilasjon

Leilighetens ventilasjonsløsning:
Tilluftsventiler og avtrekksventiler. Spalter for luftgjennomstrømning under dører.
Balansert ventilasjon. Enhet plassert i himling i bod.

Årstall: 2020



Enhet



Panel

Varmtvann

Varmtvann gjennom felles anlegg. Det er varmtvann i kraner ved befaring.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme i gulv, fordelerskap i bod.

Hentet fra kurser:
Bad, Sov, Opphold kjøkken, Hall

Årstall: 2020

Harbitzalléen 21, 0275 OSLO
Gnr 31 - Bnr 501
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport



Fordelerskap

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer plassert: I entré
Brukerveiledning til jordfeilbryter: Ja

Takstingeniøren er ikke utdannet innen elektrofag.

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.
   2020, da leilighetskomplekset stod ferdig.

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

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?

Tilstandsrapport

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?
    Ukjent

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?
    Nei



Kursoversikt



Sikringsskap



Samsvarserklæring



Samsvarserklæring

TG 0 Brannteknisk forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk 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 brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er forskriftsmessig utstyrt med brannvarsler, sprinkelanlegg og brannslukningsapparat ved befaring.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket. Det er ikke fremlagt brannteknisk dokumentasjon for bygget. Det henvises her til borettslaget/sameiet som skal inneha denne dokumentasjonen.

1. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

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

Harbitzalléen 21, 0275 OSLO
Gnr 31 - Bnr 501
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

Nei

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

Harbitzalléen 21, 0275 OSLO
Gnr 31 - Bnr 501
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

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

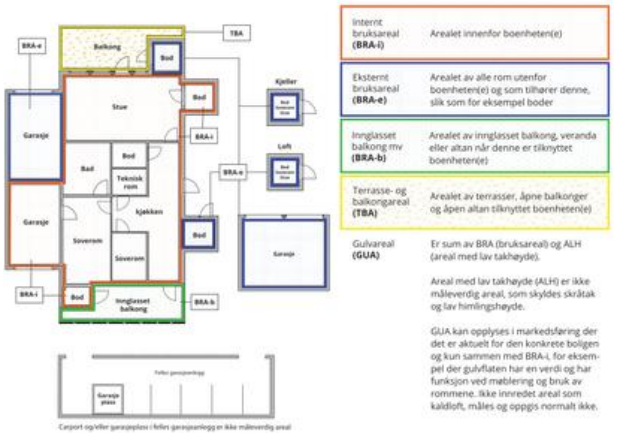
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Harbitzalléen 21, 0275 OSLO
Gnr 31 - Bnr 501
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Leilighet H0304

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2 etasje	37			37	9
Kjeller		6		6	
SUM	**37**	**6**			**9**
SUM BRA	**43**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Entré, Bod, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue: 2,52m

Bod i kjeller på 6 kvm. Bod er merket med: I304 (Vær klar over at bod ligger under nummer 25)

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Byttet komfyrvakt , foreligger dokumentasjon.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet H0304	34	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2025	Truls Herman Tofteng	Takstingeniør
	Tiril Måløy	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	31	501		40		IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Harbitzalléen 21

Hjemmelshaver
Måløy Tiril Teigene

Kommentar
Det er ikke innhentet informasjon fra forretningsfører. Henviser til megler ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	21.04.2025	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	30.04.2025	Egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2025	
2	30.04.2025	
3	06.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Harbitzalléen 21, 0275 OSLO
Gnr 31 - Bnr 501
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 brannmessige 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.

Harbitzalléen 21, 0275 OSLO
Gnr 31 - Bnr 501
0301 OSLO

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/AA1029

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

Teigene Måløy, Tiril	9578-5998-4-3274967	2025-04-29 19:52:28

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
29. apr. 2025

Oppdragsnummer
22-0082/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Harbitzalléen 21, 0275 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Tiril Måløy

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
22. desember 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 89340288
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny komfyrvakt i 2025

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?
Nei

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)
Ja

Beskriv: Noen boder og garasjen har hatt noen lekkasjer. Det har ikke vært oversvømt i boden knyttet til leiligheten. For øvrig ble det etter en del regnvær oppdaget flere lekkasjer i leiligheter i bygg 21. vi ble informerte om at når det regner mye renner vannet (pga av feil) på innsiden av veggen og så inn i leilighetene. Ikke opplevd dette i min leilighet. Heller ikke hørt noe mer rundt dette.

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.
Ja

Beskriv: Noen få sølvkre har blitt oppdaget i bygg 21 og i leiligheten.

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

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?
Nei

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?
Nei

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: 22-0082/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Teigene Måløy, Tiril	**2025-04-29**

Identifikasjon

bankID Teigene Måløy, Tiril

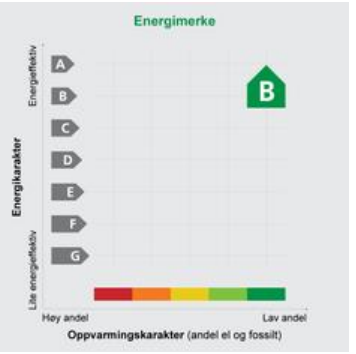
SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Harbitzalléen 21
Postnr	0275
Sted	OSLO
Leilighetsnr.	
Gnr.	31
Bnr.	501
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300619112
Bolignr.	H0304
Merkenr.	A2019-978426
Dato	05.03.2019



Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ KJFO

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2019	
BRA:	36,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2010	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.012

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Harbitzalléen 21
Postnr/Sted: 0275 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0304
Dato: 05.03.2019 15:26:57
Energimerkenummer: A2019-978426
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Rambøll Norge AS v/ KJFO

Gnr: 31
Bnr: 501
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnr: 300619112

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	6263747677
ByggIdentId	588479472
BruksenhetsIdentId	6249794113
AdresseIdentId	6243244147
VegAdresseIdentId	285179190
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	0301
Gnr.	31
Bnr.	501
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Harbitzalléen 21
Postnummer	0275
Poststed	OSLO
Bygningsnr.	300619112
Bolignr.	H0304
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	28.02.2019
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2019
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2010
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	10 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m²
Oppvarmet BRA	36 m²
Totalt BRA	36 m²
Oppvarmet luftvolum	93 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	98,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	87 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	87 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,37 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,37 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,20 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	86 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)
Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,63
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,69
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,09
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,910
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,86

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	28.2.2019
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,012
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	KJFO

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Romoppvarming	27,3
Ventilasjonsvarme	2,6
Varmtvann	29,8
Vifter	7,3
Pumper	0,8
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	96,7

Beregnet levert energi ved normalisert klima	3662 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	102,00 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2332 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	102,00 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	3662 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1430 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2232 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	3662 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	23,5 %

Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Nordvik Røa v/Lene Solem
Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO
E-post: l.solem@nordvikbolig.no

Deres ref.: 22-0082/25 . Vår ref.: 2563-1-040 Dato: 28.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Harbitzalléen Boligsameie 9-21-25
Organisasjonsnr:	924645148
Seksjonseier:	Måløy, Tiril Teigene
Medeier:	
Leilighetsnummer:	040
Adresse:	Harbitzalléen 21, 0275 OSLO
Seksjonsnummer:	40
Gnr.	31
Bnr.	501

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 89340288.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

OBOS er ny forretningsfører fra 01.05.2021. Tidligere forretningsfører: Enqvist Eiendomsdrft AS.
Parkering/garasjeplasser: Harbitzalleen 27-41 BS har et garasjeanlegg på gnr. 31 bnr. 506 med totalt 209 plasser, som disponeres av seksjonseiere i Harbitzalle n Bs 27-41, Harbitzalleen Bs 9-21-25 og Harbitzalleen 15-17. Ved salg av rettighet til parkeringsplass skal styret og forretningsfører varsles, jf. vedtektenes pkt. 2.4 (4). For å oppnå rettsvern ved kjøp av rettighet til parkeringsplass forutsettes det at transport av bruksrett blir registrert i grunnboken. Dette gjelder ikke når garasjeplass følger leilighet ved salg, da eierskapet allerede er knyttet til seksjon og ikke til person.Se vedtektene pkt 2.4. Kontakt styret harbitza@styrerommet.no ved spørsmål.Rettighetene kan ikke overføres til andre enn boligseksjoner i de tre ovennevnte eierseksjonssameiene, og man kan ikke beholde rettighet til parkeringsplass dersom man ikke samtidig eier boligseksjon i et av de tilhørende boligsameiene. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste, ved overføring av garasjeplass. Felleskostnader pr. p-plass er kr. 175 pr. måned Nøkkelkort, nøkler og garasjeportåpner bestilles av forr.fører. Årsmøtet 2022 vedtok installering av individuelle varme- og vannmålere og fordeling av gassbruk etter forbruk. Installering av målere gjøres av Ista Norge AS.

Selskapets totale lån og vilkår:
Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 708,15,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Oppvarming/varmtvann	612,00	
Felleskostnader	1 767,15	
Fibernett	329,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	230,-
Fradragsberettigede kostnader:	7,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	303,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Henry Tran pr. e-post: henry.tran@OBOS.NO eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Øystein Granheim, e-post: harbitzalleen9-21-25@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

ORDENSREGLER FOR HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 9-21-25

Harbitzalléen Boligsameie 9-21-25 skal være et godt sted å bo for sameierne og deres familier. Sameierne oppfordres derfor til å engasjere seg i utviklingen av sameiets fellesoppgaver, bidra til et godt naboskap og til at ordensregler og vedtekter etterleves både av husstanden og de som gis adgang til seksjonen.

Henvendelser til styret skjer skriftlig via e-post til harbitzalleen9-21-25@styrerommet.no

1. BRUK AV SEKSJONEN

- Sameier er ansvarlig for det indre vedlikehold av egen seksjon.
- Beboerne må kjenne til hvor leilighetens hovedvannkran er montert for å kunne begrense eventuelle vannskader som følge av feil på rørranlegget.
- Beboere må lese å gjøre seg kjent med bolighefte for Harbitzalleen felt B som ble utdelt ved overtagelsen. Annen nyttig informasjon kan også finnes i Viscenario som alle skal ha tilgang til for sin egen leilighet.
- Sameier er også ansvarlig for å holde innvendige rør og sluk åpne og i god stand. Sluk på baderomgulv bør åpnes og renses to ganger pr. år, og vannlåser under vasker renses ved behov.
- Hvis skader oppstår på grunn av manglende slikt vedlikehold, egne reparasjons og vedlikeholdsarbeider etc., er sameier, i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper, økonomisk ansvarlig for de skader som måtte bli påført egen eller andres eiendom.
- Bruk av seksjonen skal ikke medføre unødig eller urimelig ulempe for andre sameiere.
- Lydbærende elementer som TV, høyttalere, bass m.m må ikke henges direkte på murvegg mot nabo. Dersom det benyttes oppheng med spesiell demping av både vibrasjoner og lyd, kan oppheng likevel skje. Om det viser seg at demping ikke er effektiv og er til ulempe for naboer, kan styret kreve at innretningen tas ned.
- Det er enhver beboers plikt å sette seg inn i brannforskriftene for bygget og ha sitt eget godkjente brannslukningsapparat/slange, samt røykvarsler. Brannslukningsapparater bør ifølge retningslinjer fra brannmyndigheter ristes hvert halvår.
- Det er påbudt med service på gassanlegg, herunder gasspeiser og uttak på veranda, en gang i året. Regelmessig kontroll av gassanlegg er et krav fra Direktoratet for Brann- og Eksplosjonsvern (DSB). Sameiet organiserer årlig kontroll via godkjent serviceleverandør. Det viktig at kontrolløren får tilgang til alle leiligheter som har gasspeis. Det gjelder uansett om gasspeisen er i bruk eller ikke. For de som ikke er hjemme ved hovedservicen påløper det ekstra kostnad ved en oppsamlingsrunde. NB! Manglende kontroll kan medføre stenging av gasstilførsel til leiligheten. Jfr. § 5.1 i sameiets vedtekter. I forbindelse med servicen vil gassforbruket bli avlest.
- Merking av postkasse. Navneskilt til postkasser str. 58×94 bestilles her: https://skiltbutikken.posten.no/postkasseskilt/pk-stort-hvit-7004. Vi gjør oppmerksom på at Posten kan tilby deg gratis navneskilt når du melder flytting til ny adresse. Se https://www.posten.no/adressetjenester/adresseendring/flyttehjelpen.
  Styret anmoder alle om å bestille sort skrift i blokkbokstaver på hvit bakgrunn – FORNAVN OG ETTERNAVN. Det skal ikke være klistrelapper på postkassene med navn, med mindre det er for en kort periode.

ORDENSREGLER FOR HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 9-21-25

2. BALKONGER / TERRASSER / PRIVATE UTEAREALER

Disse skal holdes ryddige og tiltalende til enhver tid.

- Sameier har ansvar for at renner og sluk på terrassene holdes åpne.
- Sengetøy, tepper, klestørk eller lignende må ikke ristes eller ligge på utsiden av balkongfront.
- Ved grilling skal det kun benyttes gass- eller elektrisk grill.
- Det er forbudt med åpen ild på terrassene og på private plenarealer i 1 etasje.
- Musikk og lyd på balkonger eller private utearealer bør tilpasses naboer.
- Fugler og lignende må ikke mates verken fra fuglebrett eller på annen måte. Dette for å ikke tiltrekke måker og duer til området.
- Det kan monteres utvendig solskjerming. Informasjon om dette er sendt ut til alle beboere i slutten av mars 2020. I dette informasjonsskrivet anbefaler styret at standard skal være RAL 7016 (mørke grå) eller sort kassett + armer og mørke grå/anthracite duk for å påse et enhetlig utemiljø.
- Sameierne må generelt forholde seg til retningslinjer gitt fra styret dersom man ønsker å gjøre endringer som berører fasade, rekkverk, balkonghimling, vegger og gulv på balkongene.
- Endringer som ikke er i tråd med retningslinjer må tilbakeføres for seksjonseiers regning.

3. RO OG ORDEN

- Det skal være stille mellom kl. 23.00 og kl. 07.00, slik at andre sameieres nattesøvn ikke forstyrres. Dette gjelder også takterrassene. Husk at lyden bærer langt i sommernatten og høylytte samtaler på terrassene etter kl. 23.00 er eksempelvis lite nabovennlig.
- Nabovarsel skal gis ved situasjoner som kan medføre omfattende støy og er til betydelig ulempe for naboer, særlig dersom støyen forventes og vedvare etter klokken: 23:00. Et minstekrav er at nabovarsel skal gis til naboer i samme etasje som sameieren selv, samt i over og underetasjen.
- Boremaskiner og annet støyende verktøy skal ikke brukes før kl. 08.00 eller etter kl. 20.00 på hverdager. De skal ikke benyttes før kl 09:00 og etter 19:00 på lørdager. På søndager og helligdager er det ikke tillatt å bruke støyende maskiner, eller forårsake bråk som ikke er forenelig med lov om helligdager og helligdagsfred, Lov 24.02.1995 nr.12.

4. UTLEIE

- Ved utleie av leilighet eller garasjeplass skal både styret og forretningsfører (Enqvist Eiendomsdrift) informeres på forhånd med opplysninger om leietakers navn, telefonnummer, e-postadresse og innflytningsdato, slik at leietakere kan bli inkludert i våre regulære informasjonsrutiner.
- Sameier er allikevel ansvarlig for at leietaker overholder sameiets vedtekter og trivselsregler.

5. OPPGANGER OG HEIS

Det er hyggelig å komme inn i en ryddig og ren oppgang

- Oppgangene er rømningsveier. Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke tillatt å plassere private eiendeler i oppgangen.
- Det er ikke tillatt å foreta bygningsmessige endringer i fellesarealer (f.eks. maling, hyllemontering etc.).
- Alle dører skal holdes lukket og låst av sikkerhetsmessige grunner.
- Ved inn- og utlasting av varer må blokkering av heisdøren unngås. Blokkering av heisdøren fører til at heisen slutter å fungere. Ved behov benyttes flyttenøkkel som låser dørene i åpen posisjon. Alle heisene er utstyrt med flyttenøkkel. Denne skal ikke fjernes.

- Rusk og rask som ligger igjen på gulvet i heisen, inkl. småstein barnåler fra juletrær, kan havne i sporet til heisørene, som igjen forårsaker heisstans. Kost opp etter dere.
- Ta hensyn ved bruk av heisen vår. Det er veldig kjedelig når den står.
- Røyking er ikke tillatt i fellesområder som heis, inngangsparti, forgang og garasje.

6. GARASJEANLEGG

Garasjeanlegget skal holdes ryddig til enhver tid.

- Sykler skal plasseres i sykkelstativ på områder avsatt for sykler.
- Parkeringsplassene skal kun benyttes til kjøretøy. Bilen skal stå parkert innenfor oppmerket område, ikke på eller over den hvite skillelinjen.
- Det er dessverre ingen gjesteplasser i garasjen. Gjester må parkere utenfor sameiets område.
- Feilparkerte kjøretøy bøtelegges/fjernes i henhold til oppsatte skilt, uten nærmere varsel. Brudd på parkeringsbestemmelsene håndheves av parkeringsselskap utpekt av styret i felt A. Se mer informasjon på Vibbo. https://vibbo.no/harbitzalleen-9-21-25/nyheter
- Det er ikke tillatt å leke i garasjeanlegget av sikkerhetsmessige grunner.
- Vask av bil, tilhenger og/eller bilhjul kan ikke gjøres i garasjen eller utenfor noen av inngangene våre. Denne typen arbeid må gjøres på for eksempel bensinstasjoner.
- Det er ikke tillatt å oppbevare propan, bensin eller andre farlige stoffer i garasjen eller i bodene. Propanbeholdere skal oppbevares utendørs og over bakkeplan.
- Brannfarlig arbeid må gjøres andre steder enn i garasjen.
- Av sikkerhetsmessige grunner må alle være nøye med å holde garasjeanlegget låst og påse at uvedkommende ikke kommer inn under inn- og utkjøring.
- Påse at garasjeporten går helt ned etter at du har kjørt inn / ut uten at uvedkommende har kommet inn.
- Gående skal bruke døren ved siden av garasjeporten.

7. PARKERING OG KJØRING

- Det er totalforbud mot parkering på fellesområdet unntatt for syketransport, varetransport, utrykningskjøretøy eller etter særskilt tillatelse.
- Søknad om midlertidig parkeringsbevis sendes til styret via e-post: harbitzalleen9-21-25@styrerommet.no . Be om tillatelse/P-bevis minst 2 døgn før flytting.
- Feilparkerte kjøretøy bøtelegges/fjernes i henhold til oppsatte skilt, uten nærmere varsel. Brudd på parkeringsbestemmelsene håndheves av parkeringsselskap utpekt av styret i felt A.
- Varetransport må begrenses til tidsrommet 08:00 -21:00 på hverdager, kl. 09:00 – kl. 21:00 i helgene.

8. FELLESAREALER

- Sameiet er ansvarlig for alminnelig vedlikehold av fellesarealene. Som fellesarealer regnes tomtearealet, hele bygningskroppen og alle fasader, den konstruksjonsmessige delen av terrassene, ganger, trapper og andre fellesrom.
- Det er vårt felles ansvar ikke å forsøple fellesarealene.
- Sameiet er ikke ansvarlig for skader på eller tap av private eiendeler som befinner seg på sameiets fellesarealer.
- Eiendeler eller lignende som ligger i fellesarealene i en viss tidsperiode og som ikke blir plukket opp av eieren, som enten har bruksverdi eller økonomisk verdi av noen art vil bli tatt med til sykkelboden under blokk 25 (ved inngang til garasjeanlegget). Der vil gjenstandene ligge til oppbevaring slik at rett eier kan hente tingen. Vaktmesteren vil forøvrig kaste alle gjenstander første dato i hver kalendermåned kl:12:00. Dersom slik dag faller på en helg eller

annen helligdag, vil tingene bli kastet kl:12:00 førstkommende virkedag. Denne bestemmelsen gjelder ikke for gjenstander som åpenbart er å anse som søppel. Disse skal kastes med en gang, enten av vaktmesteren eller øvrige sameiere.

- All ferdsel på området skal foregå hensynsfullt og ikke til sjenanse for andre sameiere.
- Ved skader på fellesområder, heiser, mangler eller feil i fellesarealer for øvrig, varsles styret umiddelbart.
- Det er strengt forbudt med all form for pyroteknikk på sameiets område.
- Det er ikke tillatt med trampoline, Jacuzzi og lignende på sameiets fellesarealer.
- Takterrassen er et hyggelig innslag i vårt bofellesskap. La oss holde det rent og ryddig.
- Møbler, eiendeler eller lignende som blir plassert på takterrassen permanent vil anses som ting til felles bruk for samtlige sameiere. Sameiere som lar egne ting ligge igjen over tid vil ikke kunne forby andre sameiere å benytte seg av tingen. Bestemmelsen medfører ikke at eier over tingen mister eierrettighet. Vedkommende har rett til å fjerne tingen fra terrassen når som helst. Bestemmelsen gjelder ikke gjenstander som åpenbart må anses gjenglemt. Slike skal gis til vaktmesteren for oppbevaring.

9. PLENER

- Bruk av plenene som daglige snarveier skal unngås. Vi oppfordrer alle å følge gangveiene og gi beskjed om dette til sine besøkende.

10. DYREHOLD

- Hunder og andre husdyr skal holdes i bånd på sameiets område.
- Ekskrementer skal fjernes umiddelbart og husdyrhold må ikke sjenere naboer.
- Gressplen, hekker og blomsterbed blir fort ødelagt ved urinering fra husdyr og må derfor forhindres.
- Vask og stell av dyrene må gjøres andre steder enn i trappeoppganger eller andre fellesområder.

11. SØPPELANLEGG

- Restavfall og plast fra husholdningen må legges i plastposer som lukkes før de anbringes i søppelanlegget.
- Plasser aldri søppel utenfor søppelinnkastene. Store plast- og pappenheter presses sammen eller deles i mindre enheter. Det er ikke lov til å hensette papp og papir ved siden av søppelcontainerne.
- Øvrig avfall og store mengder papp/restavfall skal leveres på gjenvinningsstasjon
- Beboerne må til enhver tid rette seg etter Oslo kommunes renovasjonsvedtekter.

Gjentatte og/eller grove overtredelser av ordensregler kan rapporteres skriftlig til styret. Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning. For øvrig er det fint om dere snakker med naboen selv ved brudd på ordensregler eller på grunn av andre sjenerende forhold. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet på den måten løses gjennom samtaler partene imellom.

Ordensreglene innskrenker ikke styrets mulighet til å benytte sanksjonsmuligheter fastsatt i eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

ORDENSREGLER FOR HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 9-21-25

Oslo, 22/03 - 2021

Styret i Harbitzalléen Boligsameie 9-21-25

VEDTEKTER FOR
HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 9-21-25

Fastsatt av utbygger i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65,
sist endret på ordinært årsmøte 23. mars 2023.

1. NAVN, OPPRETTELSE OG HVA SAMEIET OMFATTER

Sameiets navn er Harbitzalléen Boligsameie 9-21-25, og har gårdsnummer 31 og bruksnummer 501 i Oslo kommune. Adressen er Harbitzalléen 9-21-25. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 27.12.2019.

Sameiet består av 93 boligseksjoner i henhold til kommunens seksjoneringsvedtak den 29.11.2019.

Sameiet og seksjonseierne har tinglyst bruksrett til boder, sykkelparkering og tekniske installasjoner/servicearealer i anleggseiendommen gnr. 31 og bnr. 499.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

Utendørs fellesarealer forvaltes av Harbitzalléen Huseierforening, se punkt 12 nedenfor.

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.

Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

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

2.4. Parkering/garasjeplasser

De parkeringsplasser som disponeres av seksjonseiere i sameiet er beliggende i anleggseiendommen gnr. 31 bnr. 506, som er naboeiendommen. Vedrørende felleskostnader se punkt 3 nedenfor.

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass, HC-plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen.

Ved salg av rettighet til parkeringsplass som ikke følger boligen ved salg skal styret og forretningsfører varsles. Rettighetene kan ikke overføres til andre enn boligseksjoner i de tre ovennevnte eierseksjonssameiene. Transport av bruksrett i grunnboken er ikke nødvendig der garasjeplassen følger boligseksjon ved salg, da eierskapet i disse tilfellene allerede er knyttet til seksjonen (og ikke til person).
For å oppnå rettsvern ved kjøp av rettighet til parkeringsplass forutsettes det at transport av bruksrett blir registrert i grunnboken. Dette er selgers, evt. meglers, ansvar.

2.5. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

For at kostnader skal kunne fordeles etter forbruk, må de kunne måles og avregnes, styret kan beslutte fordeling etter forbruk. De kostnader som sameiet blir fakturert med like deler pr. seksjon, kan styret vedta skal dekkes av seksjonseierne med like deler.

Som felleskostnader regnes også sameiets andel av de årlige driftskostnadene i Harbitzalléen Huseierforening.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd. Vedtak fattes i årsmøtet.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter én måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

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

Kostnader til drift og vedlikehold av parkeringsanlegget skal dekkes av seksjonene som har parkeringsplass. Kostnadene skal beregnes særskilt, og fordeles likt med én andel per plass. Ettersom parkeringsplassene er lokalisert i naboeiendommen, blir sameiet fakturert for andel av de totale kostnadene knyttet til parkering og viderefakturerer dette til de seksjonseierne som disponerer parkeringsplass, med en lik andel per plass.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde innvendige fellesarealer, bygningen og felles installasjoner forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Utvendige fellesarealer for gnr./bnr. 31/500, 31/501 og 31/509, skal vedlikeholdes og forvaltes av Harbitzalléen Huseierforening og sameiet betaler sin andel etter vedtak og fakturering fra huseierforeningen. Arealet definert som «Arkaden», dvs. overbygde utearealer mot Harbitzalléen på gateplan, skal driftes og vedlikeholdes av eier av gnr. 31, bnr. 508 (507).

5.3. Bygningsmessige arbeider

Oppsetting og endring av markiser/solskjerming, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av huseierforeningen hvor sameiet er medlem.

Utskifting av vinduer og ytterdører, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiets årsmøte.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold
En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold
Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

5.6. Fellesregler om forsikringsskader
For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter

eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

7.4. Innkalling til årsmøte
Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle
Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsrapport
b) behandle og eventuelt godkjenne regnskap for foregående kalenderår
c) fastsette styrets honorar for foregående kalenderår
d) velge styremedlemmer
e) valg av revisor når det er nødvendig

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle
Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

Årsmøtet kan velge valgkomité til å innstille på styremedlemmer og varamedlemmer overfor årsmøtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet
Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet
Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

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

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.
Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

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

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

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

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

Protokollen skal inneholde opplysninger om hvor mange som er tilstede, fullmakter, og andre som er til stede. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning
Sameiet skal ha et styre bestående av 3, 5 eller 7 medlemmer, hvorav én styreleder. I tillegg kan det velges 2 varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag
Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter
Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen. Forretningsfører skal ha kopi av styrets protokoll.

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

Styret skal velge et styremedlem som skal representere sameiet i huseierforeningens styre, fortrinnsvis styrets leder. Det velges også et personlig varamedlem blant styrets medlemmer.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar
Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å

gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Sameiet forpliktes av styreleder og et styremedlem i fellesskap, eller to styremedlemmer i fellesskap.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett
Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

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

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

9.3. Inhabilitet
Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap
Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsrapport i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor
Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. HARBITZALLÉEN HUSEIERFORENING

Harbitzalléen Boligsameie 9-21-25 er ved tinglyst erklæring pliktig medlem av Harbitzalléen Huseierforening, jfr. punkt 2.1 ovenfor.

Sameiets andel av huseierforeningens kostnader er 93/313, det vil si beregnet forholdsmessig etter antall boliger.

12. SÆRLIGE BESTEMMELSER

Sameiet og seksjonseierne har rettigheter og forpliktelser knyttet til tinglyste erklæringer om:

12.1 Boder, tekniske rom og servicearealer i anleggseiendom

Boder, arealer for postkasser, sykkelparkering og tekniske rom/servicearealer er lokalisert i anleggseiendommene i gnr.31, bnr. 499 og gnr.31, bnr. 506. Det er tinglyst rettigheter for seksjonseierne til denne bruken, se punkt 12.2.

12.2 Tinglyste erklæringer

- Erklæring om pliktig medlemskap i Harbitzalléen Huseierforening
- Erklæring om avfallsanlegg
- Erklæring om fordrøyningsmagasin med tilhørende ledningsnett
- Erklæring om bruk, drift og vedlikehold av «Arkaden»
- (Gjensidig) erklæring om grensesnitt for vedlikeholdsplikt
- Avtale om drift- og vedlikehold om gang- og sykkelvei
- Bruksrett til parkeringsplass
- Bruksrett til parkering av motorsykkel
- Rettighetserklæring til gang-, kjøre- og sykkeladkomst, sykkelparkering, boder, reparasjoner- og vedlikehold, ledninger for vann- og avløp, elektrisitet og signalanlegg, bruksrett til teknisk rom og installasjoner, rett til anleggelse av postkasser, samt kjøreadkomst og vederlag for bruksretter.
- Erklæring om rett til røykutkast og friskluftinntak

12.3 Tilgang via leiligheter ved nødevakuering av heiser
Nødetater og annet teknisk personell har til enhver tid krav på tilgang via leilighetene i sameiet der dette er påkrevd for å evakuere mennesker fra sameiets heiser.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres eller fjernes.

13. KAMERAOVERVÅKNING
Det kan installeres anlegg for kameraovervåkning i boligsameiet. Kameraovervåkning skal følge de til enhver tid gjeldende lovregler og bestemmelser fra offentlige myndigheter.

14. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav

15. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2563
HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 9-21-25

Velkommen til årsmøte i HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 9-21-25

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

Dato for årsmøtet:
29. april 2025 kl. 18:00, Labratoriet.

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Vask av ytre glass på veranda
9. Innhenting av tilbud om kameraovervåkning i boder
10. Skjerming av leiligheter i 1. etasje

Med vennlig hilsen,
Styret i HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 9-21-25

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styreleder Øystein Granheim velges som møteleder

Forslag til vedtak

Øystein Granheim

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets underskudd dekkes av egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 2563 Harbitzalleen Bs 9-21-25 mai.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 220 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Hulda Gunnlaugsdóttir
  Nominert seg selv.
- Sondre Brekke
  Jeg ønsker å fortsette i styret, og fortsette fokuset på å sikre en bærekraftig økonomi for styret samtidig som vi gjør nødvendige vedlikeholdstiltak.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hulda Gunnlaugsdóttir
  Nominert seg selv.

Sak 8

Vask av ytre glass på veranda

Forslag fremmet av:
Florina Bega

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei,

Jeg ønsker å foreslå at det organiseres vask av de ytre glassene på verandaene. Det er svært vanskelig for oss beboere å vaske dem selv, og over tid samler det seg mye smuss som er utfordrende å fjerne. En felles løsning for dette ville forbedret både vedlikeholdet av bygget og trivselen for oss som bor her.

Forslag til vedtak
Styret beslutter å innhente tilbud fra profesjonelle aktører for vask av de ytre glassene på verandaene.

Sak 9

Innhenting av tilbud om kameraovervåkning i boder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har i det siste året vært flere innbrudd i våre boder. Styret har innført flere tiltak som å sett opp dummy kamera og låst av hovedbodene. Flere beboere har spurt styret om dette er aktuelt.

For et sameie med 100 enheter og et relativt enkelt overvåkningssystem kan de totale kostnadene være mellom 100 000 og 250 000 kroner for installasjon, med månedlige driftskostnader på 1 000–5 000 kroner for lagring og eventuelt vedlikehold.

Styrets innstilling
Styret ønsker å vite om det er interesse å anskaffe kameraovervåkning til våre boder.

Forslag til vedtak
Styret innhenter tilbud om installering av kameraovervåkning og gjennomfører prosjektet hvis økonomien tilsier det

Sak 10

Skjerming av leiligheter i 1. etasje

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har innhentet forslag fra beboerne og fått bistand fra arkitekten fra prosjektet for å sikre en helhetlig og estetisk tiltalende løsning. Forslaget gjelder skjerming av leiligheter i 1. etasje, og tilsvarende løsning kan også benyttes for å skjerme mellom verandaene til to leiligheter i de øvrige etasjene. Se vedlegg «A60 Skjermvegg»

Begrunnelse: For å sikre en helhetlig og harmonisk utforming av området, er det avgjørende at alle berørte sameier er enige om tiltakene. Det er også viktig at man alltid 1) avtaler med de naboene som skjermingen grenser til, og 2) søker til styret før man setter i gang med tiltakene. Videre kan eierne av leilighetene kun sette opp skjerming på egen veranda, og det kan ikke festes eller settes på fellesarealet. Dette er tydelig definert i tegningene på leilighetene hvilket område som er en del av leiligheten.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at årsmøtet vedtar forslaget om å godkjenne løsningen for skjerming av leilighetene i 1. etasje, med forbehold om positivt vedtak fra nabo sameiene. Søknaden fra eieren av leiligheten til styret for å sette opp skjerming skal være i henhold til vedlagte spesifikasjon fra arkitekten «A60 Skjermvegg» og det skal foreligger en avtale med den naboen som skjermingen grenser til. Skjermingen er for de som ønsker det, og kostnadene dekkes av eieren av leiligheten. Hvis det settes opp andre løsninger som avviker fra spesifikasjonen, risikerer eieren å få pålegg om at det fjernes.

Forslag til vedtak
Styret foreslår at årsmøtet vedtar å godkjenne løsningen «A60 Skjermvegg» for skjerming av leilighetene i 1. etasje i henhold til arkitektens forslag, under forutsetning av at nabo-sameiene også stemmer positivt til saken. Dersom nabo sameiene ikke stemmer for forslaget, kan vedtaket ikke gjennomføres selv om vårt sameie stemmer for det.

Vedlegg
2. A60 Skjermvegg.pdf

Styrets årsrapport

Styret har gjennomført 9 styremøter i 2024. Den største oppgaven styret har arbeidet med var å innføre og følge opp måling og avregning av vannbåren varme.

Prosjekt Måling av vannbåren varme

Leverandør av avlesning Ista, i samarbeid med EcoFlow, har i 2023/2024 installert digitalt avlesningsutstyr for varmtvann og kaldtvann i alle leiligheter. Ista startet avlesning av forbruk 1. januar 2024, og avregner forbruket hvert halvår. Under prosjektet ble flere feilmonteringer oppdaget av leverandøren, som stammet fra da bygget ble oppført. Det tok tid før alle enhetene hadde fungerende målinger og avlesninger på plass.

Grunnet forsinkelser og innføring av ny prosess ble første avregning sendt ut til eiere vinter 2024. Avregning av vannbåren varme betyr at vi fortsatt betaler for varme som før (kost basert på leilighetens størrelse), men at forbruket blir avregnet hvert halvår. Det faktiske forbruket vil da bli fakturert eller kreditert i neste faktura for husleiekostnader.

Målet med prosjektet var todelt. For det første, en rettferdig fordeling av kostnadene for vannbåren varme. Fra kostnad basert på kvadratmeter til faktisk forbruk. For det andre var målet å redusere både forbruk og kostnader generelt. Det er imidlertid litt for tidlig å se et redusert forbruk, ettersom kun to målinger er gjennomført. De administrative kostnadene fra Ista og forretningsfører OBOS er også høyere med innføring av avlesning og avregning.

Den sentrale varmen ut til byggene er nå redusert fra 65 til 40 grader. Varmen i gangene og inn til leilighetene er altså senket for å spare kostnader. Varmen i leiligheten skal funger som normalt. Etter en diskusjon med leverandøren på grunn av tette filtre og dermed dårlig vannomløp, som førte til periodevis svekket varme i leilighetene, er det nå installert magnetfilter og rens av varmeanlegget.

Innbrudd i boder

Det har dessverre vært flere tilfeller av innbrudd i boder. Det har vært tilfeller i alle etasjer og ulike områder. Vi har satt opp flere dummy-kamera og skilt. Vi har også låst av de største bod-områdene med nøkkel. Husk å ikke oppbevare dyre ting i boden, skjul det som har verdi slik at det ikke kan sees utenifra. Lås døren med solid hengelås i tillegg til sykkellås. Ytterligere tiltak som kameraovervåkning blir vurdert fremover.

Økonomi

Økonomien i sameiet er tilfredsstillende. Målet er at sameiet har en egenkapital på rundt en million kroner. Med dette kan vi betale regninger, og håndtere uforutsette hendelser i tillegg til å betjene løpende og planlagte vedlikeholdskostnader. På grunn av generell prisøkning er felleskostnadene økt med 5% fra mars 2025. Spesielt har vann og avløpsutgifter steget voldsomt de siste årene. I 2021 var utgiften på kr 482.000. I 2025 blir kostnaden på over kr 880.000.

Sølvkre/skjeggkre

I løpet av 2024 har det på nytt blitt oppdaget sølvkre og skjeggkre i fellesareal og i leiligheter. Omfanget har blitt kartlagt og styret har anskaffet limfeller og delt de ut til alle enheter.

Siden omfanget er marginalt anbefales det å sette ut limfeller hvis man oppdager disse insektene i leilighetene.

Reklamasjonsperiode

Reklamasjonsperioden har gått ut. Dette betyr av vi ikke lenger krav på å få feil eller mangler rettet uten videre kostnader, med mindre det er spesifikke garantivilkår som fortsatt gjelder. Ved oppdagede feil eller mangler

kontaktes leverandøren som opplyst i øverste nyhetssak på Vibbo. Les ellers beboerhefte for riktig bruk og vedlikehold av leiligheten.

Maling av gang i bygg 25

Styret vil takke malergruppa som tilbød seg å male gangen fra heisen til utgangsdøren i bygg 25, U1. Hele sameiet takker Øivind, Tom, Carl, Anne, Famke og Tore for inspirerende arbeidslyst og flott resultat. Vi ser nå på å få lagt inn et heldekkende teppe tilsvarende i bygg 21, slik at inngangen blir enda flottere.

Annet

Dørautomatikk med kortavlesning har blitt installert i U1 bygg 25 ved postkassene

Huseierforeningen har startet et prosjekt sammen med Make arkitekter som skal vurdere uniforme løsninger for skjerming mellom enheter og leiligheter på bakkeplan som ønsker skjerming ut mot fellesarealet.

Husk å ta vare på leiligheten og sameiet ved å:

· Skifte filter over komfyren. Det er fare for brann hvis filtret blir for skittent. Filter kan kjøpes på - Elkjøp

· Vask sluket på badet minimum 4 ganger i året

· Rengjør avløp for vann på balkong slik at regnvann ikke blir blokkert.

· Skifte ventilasjonsfilter når det leveres ut hvert halvår

· Riktig bruk av avfallsrommet. Og ikke legg møbler og annet på gulvet. Se ellers skilt på døren om hva som skal kastes hvor. Husk å brette/flat-pakke papp og kast kun papp og papir i disse beholderne.

· Lading av elsykler og tilsvarende skal skje under oppsyn for å forhindre brann

· Husk å brette papp og ikke overfyll beholdere. Sameiet får ekstra avgift ved feil bruk. Dette reduserer sameiets økonomi og øker fellesutgiftene på lang sikt

· De som har hunder må se til at de ikke gjør fra seg på andres eiendom, ta hensyn til dine naboer.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det ble budsjettert med inntekt på fjernvarmen. Men fordi det er akonto så er det blitt motregnet med kostnaden. Dette vises i balansen.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr -55 085. Det blir innkrevd ca. 185.000kr fra PIIR i 2025.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift og skift av led lys.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 9-21-25

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 9-21-25.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BOED2-G7O0P-S1CCG-8DAEN-ZG0ZF-5NJ1K

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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."

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-09 18:00:13 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: BOED2-G7O0P-51CCG-8DAEN-ZG0ZF-5NJ1K

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 9-21-25
ORG.NR. 924 645 148, KUNDENR. 2563

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 049 847	4 573 292	5 149 424	5 327 288
Ladeinntekter EL-bil		109 412	129 263	130 000	130 000
Andre inntekter	3	-15 989	717 693	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 143 270**	**5 420 248**	**5 279 424**	**5 457 288**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-31 020	-28 200	-28 200	-28 000
Styrehonorar	5	-220 000	-200 000	-220 000	-220 000
Revisjonshonorar	6	-14 753	-13 842	-22 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-129 058	-107 108	-133 000	-140 000
Konsulenthonorar	7	-13 388	-8 875	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-640 798	-569 296	-630 000	-578 000
Forsikringer		-301 540	-322 088	-365 000	-330 000
Kommunale avgifter	9	-1 030 071	-1 068 743	-1 064 000	-1 214 000
Garasjer		-152 625	0	-115 000	-122 100
Ladekostnader EL-bil		-109 412	-130 064	-130 000	-130 000
Kostnader sameie		-623 439	-845 648	-490 000	-529 648
Energi/fyring	10	-493 050	-1 424 085	-1 060 000	-1 240 000
TV-anlegg/bredbånd		-356 004	-212 504	-375 000	-356 000
Andre driftskostnader	11	-314 700	-269 071	-362 000	-320 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 429 856**	**-5 199 522**	**-5 009 200**	**-5 235 748**
DRIFTSRESULTAT		**-286 586**	**220 726**	**270 224**	**221 540**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	38 900	36 307	0	30 000
Finanskostnader	13	-1 146	-492	0	-1 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**37 754**	**35 815**	**0**	**29 000**
ÅRSRESULTAT		**-248 831**	**256 541**	**270 224**	**250 540**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	256 541		
Fra opptjent egenkapital		-248 831	0		

HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 9-21-25
ORG.NR. 924 645 148, KUNDENR. 2563

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		68 010	53 529
Forskuddsbetalte kostnader		4 095	3 900
Andre kortsiktige fordringer	14	118 498	327 721
Driftskonto OBOS-banken		829 784	942 028
SUM OMLØPSMIDLER		**1 020 387**	**1 327 178**
SUM EIENDELER		**1 020 387**	**1 327 178**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		54 326	303 157
SUM EGENKAPITAL		**54 326**	**303 157**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		72 920	63 396
Leverandørgjeld		265 647	14 220
Energiavregning	15	284 255	0
Annen kortsiktig gjeld	16	343 239	946 405
SUM KORTSIKTIG GJELD		**966 061**	**1 024 021**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 020 387**	**1 327 178**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.04.2025
Styret i Harbitzalléen Boligsameie 9-21-25

Øystein Granheim Ellen C. Gjerstad Jacobsen Frida Jystad Ratvik

Isabel Almankaas Guerreiro Sondre Brekke

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god

regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2 (jfr. Vesentlig avvik i kommentar til årsregnskap
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 423 588
TV/Internett	367 164
Renovasjon	140 750
Parkering	118 345
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 049 847**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Kreditert faktura for renovasjon 2022	-57 785
Gassavregning	41 796
SUM ANDRE INNTEKTER	**-15 989**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-31 020
SUM PERSONALKOSTNADER	**-31 020**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 220 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 217, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 753.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 388
SUM KONSULENTHONORAR	**-13 388**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-10 000
Drift/vedlikehold VVS	-110 394
Drift/vedlikehold elektro	-209 444
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 175
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-825
Drift/vedlikehold heisanlegg	-66 374
Drift/vedlikehold brannsikring	-88 375
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-144 402
Kostnader dugnader	-2 809
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-640 798**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-766 917
Renovasjonsavgift	-263 154
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 030 071**

NOTE: 10 (jfr. Vesentlig avvik i kommentar til årsregnskap
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-229 635
Fjernvarme	-39 255
Andre fyringskostnader	-224 160
SUM ENERGI / FYRING	**-493 050**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-10 750
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 373
Datautstyr	-160
Annet driftsmateriale	-1 159
Vaktmestertjenester	-52 257
Vakthold	-12 685
Renhold ved firmaer	-212 927
Andre fremmede tjenester	-5 594

Andre kostnader tillitsvalgte	-7 217
Andre kontorkostnader	-49
Bank- og kortgebyr	-3 530
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-314 700**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	4 063
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	242
Andre renteinntekter	34 595
SUM FINANSINNTEKTER	**38 900**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-1 146
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 146**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Viderefakturerte fakturaer - Fjernvarme	324 354
Viderefakturerte fakturaer - Renovasjon 1.kvartal	89 733
Akonto Piir	-405 000
El-bil - ikke fakturert beboerne	109 412
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**118 498**

NOTE: 15
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-621 612
SUM INNTEKTER	**-621 612**

KOSTNADER

Administrasjon	-41 850
Fjernvarme	368 157
SUM KOSTNADER	**326 307**
Uoppgjorte avregninger	11 050
SUM ENERGIAVREGNING	**-284 255**

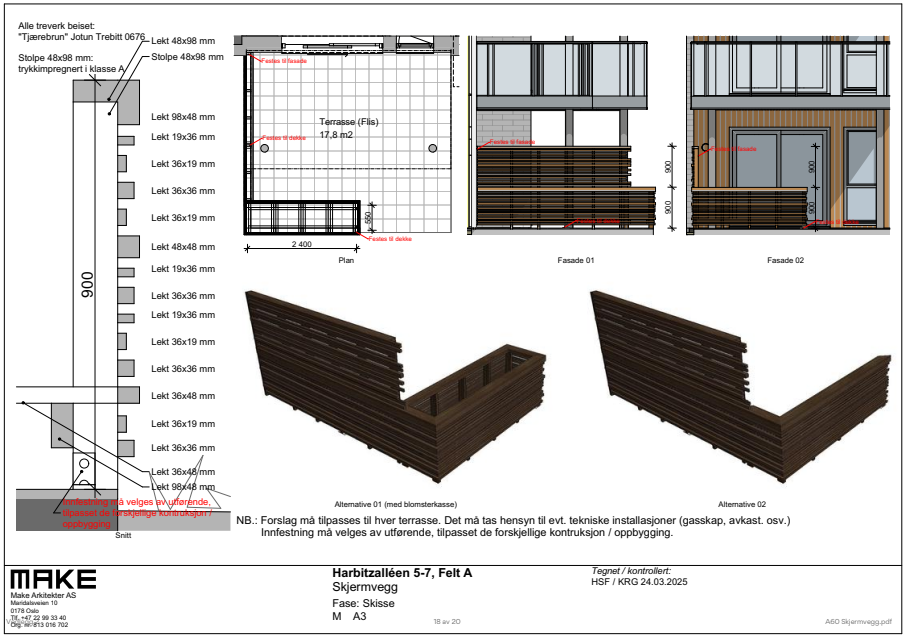
Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk.
For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.
På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i
balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-219 646
Harbitz Torg AS	-123 593
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-343 239**



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 29.04.25
Selskapsnummer: 2563 **Selskapsnavn:** HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 9-21-25

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 9-21-25

Organisasjonsnummer: 924645148
Møtet ble avholdt 29. april kl. 18:00, Labratoriet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 23
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styreleder Øystein Granheim velges som møteleder

Forslag til vedtak:
Øystein Granheim
✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Henry Tran v/OBOS foreslått. Som protokollvitner ble Jan Waage foreslått.
✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets underskudd dekkes av egenkapital

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220 000

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 220 000
✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Sondre Brekke
Hulda Gunnlaugsdóttir
Frida Jystad Ratvik
Jan Waage

Følgende stilte til valg:
Sondre Brekke
Hulda Gunnlaugsdóttir
Frida Jystad Ratvik
Jan Waage

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Carl Henrik Munthe-Kaas

Følgende stilte til valg:
Hulda Gunnlaugsdóttir
Carl Henrik Munthe-Kaas

8. Vask av ytre glass på veranda

Fremmet av: Florina Bega

Hei,

Transaksjon 09222115557545533090 Signert JW, HT2

Jeg ønsker å foreslå at det organiseres vask av de ytre glassene på verandaene. Det er svært vanskelig for oss beboere å vaske dem selv, og over tid samler det seg mye smuss som er utfordrende å fjerne. En felles løsning for dette ville forbedret både vedlikeholdet av bygget og trivselen for oss som bor her.

Forslag til vedtak:
Styret beslutter å innhente tilbud fra profesjonelle aktører for vask av de ytre glassene på verandaene.

✓ **Vedtatt.**

9. Innhenting av tilbud om kameraovervåkning i boder

Det har i det siste året vært flere innbrudd i våre boder. Styret har innført flere tiltak som å sett opp dummy kamera og låst av hovedbodene. Flere beboere har spurt styret om dette er aktuelt.

For et sameie med 100 enheter og et relativt enkelt overvåkningssystem kan de totale kostnadene være mellom 100 000 og 250 000 kroner for installasjon, med månedlige driftskostnader på 1 000–5 000 kroner for lagring og eventuelt vedlikehold.

Styrets innstilling
Styret ønsker å vite om det er interesse å anskaffe kameraovervåkning til våre boder.

Forslag til vedtak:
Styret innhenter tilbud om installering av kameraovervåkning og gjennomfører prosjektet hvis økonomien tilsier det

✓ **Vedtatt.**

10. Skjerming av leiligheter i 1. etasje

Styret har innhentet forslag fra beboerne og fått bistand fra arkitekten fra prosjektet for å sikre en helhetlig og estetisk tiltalende løsning. Forslaget gjelder skjerming av leiligheter i 1. etasje, og tilsvarende løsning kan også benyttes for å skjerme mellom verandaene til to leiligheter i de øvrige etasjene. Se vedlegg «A60 Skjermvegg»

Begrunnelse: For å sikre en helhetlig og harmonisk utforming av området, er det avgjørende at alle berørte sameier er enige om tiltakene. Det er også viktig at man alltid 1) avtaler med de naboene som skjermingen grenser til, og 2) søker til styret før man setter i gang med tiltakene. Videre kan eierne av leilighetene kun sette opp skjerming på egen veranda, og det kan ikke festes eller settes på fellesarealet. Dette er tydelig definert i tegningene på leilighetene hvilket område som er en del av leiligheten.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at årsmøtet vedtar forslaget om å godkjenne løsningen for skjerming av leilighetene i 1. etasje, med forbehold om positivt vedtak fra nabo sameiene. Søknaden fra eieren av leiligheten til styret for å sette opp skjerming skal være i henhold til vedlagte spesifikasjon fra arkitekten «A60 Skjermvegg» og det skal foreligger en avtale med den naboen som skjermingen grenser til. Skjermingen er for de som ønsker det, og kostnadene dekkes av eieren av leiligheten. Hvis det settes opp andre løsninger som avviker fra spesifikasjonen, risikerer eieren å få pålegg om at det fjernes.

Forslag til vedtak:
Styret foreslår at årsmøtet vedtar å godkjenne løsningen «A60 Skjermvegg» for skjerming av leilighetene i 1. etasje i henhold til arkitektens forslag, under forutsetning av at nabo-sameiene også stemmer positivt til saken. Dersom nabo sameiene ikke stemmer for forslaget, kan vedtaket ikke gjennomføres selv om vårt sameie stemmer for det.

✓ **Vedtatt.**

Transaksjon 09222115557545533090 Signert JW, HT2

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557545533090

Dokument

2563 Harbitzalleen Bs 9-21-25 29.04.2025
Hoveddokument
4 sider
Initiert på 2025-04-29 19:22:09 CEST (+0200) av Henry Tran (HT1)
Ferdigstilt den 2025-04-29 20:46:55 CEST (+0200)

Initiativtaker

Henry Tran (HT1)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 505
henry.tran@obos.no
+4746964601

Underskriverne

Jan Waage (JW) *+4790139630* *Signert 2025-04-29 20:46:55 CEST (+0200)*	**Henry Tran (HT2)** *+4746964601* *Signert 2025-04-29 19:26:23 CEST (+0200)*

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2563
Harbitzalleen Bs 9-21-25

Velkommen til årsmøte i Harbitzalleen Bs 9-21-25

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

Dato for årsmøtet:
10. april 2024 kl. 18:00, Scandic Sjølyst.

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Ny søppelbøtte
9. Oppgradering av fellesområdet fra heisen til postkassene U1, bygg 25

Med vennlig hilsen,
Styret i Harbitzalleen Bs 9-21-25

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Øystein Granheim

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 2563 Årsrapport-92c1b21c-214b-43bd-9e8e-490be04bc1b7.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 220 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Øystein Granheim

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

- Ellen Caroline Jacobsen

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

- Ole Revhaug

Sak 8

Ny søppelbøtte

Forslag fremmet av:
Oskar Hove Zimmer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ligger ofte plast, hundebæsj og annen søppel i hele området som ligger på høyde med huska utenfor bygg 21

Styrets innstilling
Styret takker for forslaget, men opplever ikke at dette er et stort nok problem til at det er økonomisk forsvarlig å gjøre noe med, gitt sameiets økonomiske situasjon. Vi minner om at økte kostnader i disse tider, vil medføre økte felleskostander.

Vi oppfordrer alle til å kaste søppel i de oppsatte søppelkassene, søppelrommet eller søppelsjaktene som er plassert rundt på området.

Forslag til vedtak
Ny søppelbøtte utenfor 21, for eksempel ved huska.

Sak 9

Oppgradering av fellesområdet fra heisen til postkassene U1, bygg 25

Forslag fremmet av:
Øivind Einar Stenberg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag om å male vegger og gulv i to rom fra heisen til postkassene U1, bygg 25. Grunnen til forslaget er at området ikke er like presentabelt som tilsvarende område bygg i 9 og 21.

Styret har innhentet pris fra maler

Rom 1 - Tak og vegger + epoxy gulv: Kr.18.400,- eks.mva

Rom 2 - Tak og vegger + epoxy gulv: Kr.21570,- eks.mva

Sum totalt Kr. 53712 ink. mva,

Styrets innstilling
Flere beboere har ønsket seg oppussing av dette området. Styret har tidligere avventet grunnet økonomiske forhold. Årsmøte må ta stilling til verdien oppussing vil gi og kostnaden.

Forslag til vedtak
Fellesområdet fra heisen til postkassene U1, bygg 25 males.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Øystein Granheim	Harbitzalléen 25
Styremedlem	Sondre Brekke	Harbitzalléen 21
Styremedlem	Isabel Almankaas Guerreiro	Harbitzalléen 25
Styremedlem	Ellen Caroline G. Jacobsen	Harbitzalléen 25
Styremedlem	Ole Revhaug	Møllebakken 1
Varamedlem	Nderim Alihajdaraj	Harbitzalléen 25
Varamedlem	Trine Berit Haugen	Harbitzalléen 25

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Harbitzalleen Bs 9-21-25
Sameiet består av 93 seksjoner.
Harbitzalleen Bs 9-21-25 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 924645148, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
31 501

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Harbitzalleen Bs 9-21-25 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO.

Styrets arbeid 2023

Harbitzalleen Boligsameiet 9-21-25

Styret har i 2023 gjennomført 9 styremøter. Saken det er brukt mest tid på oppfølgning og fordeling av kostnader med de andre sameiene og Møller eiendom. I starten av 2024 fikk sameiet en ny forretningsfører fra OBOS, Henry Tran har overtatt for Atle Gulpinar.

Fordeling av kostnader med Møller eiendom
Møller eiendom tok kontakt med styret på vårparten 2023 for å melde ifra om deres rett til å få dekket utgifter til drift og vedlikehold av garasjeanlegget. I tillegg har Møller betalt for strøm for flere av våre boder i U1 og U2. Møller ønsker at disse kostnadene dekkes fremover og at vi faktureres utestående kostnader for 2020-2022. Vi vet ikke nøyaktig beløp vi blir fakturert for 2020-2022, men kostnaden er estimert å være på omtrent kr 4-500.000. Grunnet stor usikkerhet rundt faktisk kostnad er den foreløpig ikke avsatt i regnskapet. Når endelig kostnad foreligger vil styret vurdere hvordan konstaden skal betales. Fra sameiets egenkapital, en-gangs innskudd fra beboere eller en mellomting. Økte årlige kostnader til sameiet er estimert til å bli på 100 til 150 tusen kroner.

Styret slo tidlig fast at Møller Eiendom hadde et berettiget krav til utgiften. I pkt. 8 Vederlag for bruksretter heter det blant annet:

Eier av gnr. 31 bnr. 499 har imidlertid krav på å få dekket sine kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen, herunder kostnader til administrasjon av dette. Hver rettighetshaver skal derfor dekke en lik andel av eiendommens faktiske og dokumenterte drifts- og vedlikeholdskostnader, samt kostnader til utskiftning.

Etter at Møller eiendom tok kontakt om kostnadene har styret jobbet med å få oversikt over beregningsmetode og fordeling av areal. Dette har vært komplisert og tatt mye tid grunnet kompliserte løsninger, arealbrøk som fordeles på 3 sameier og kontorbygg. Arealbrøk og beregning er nå klart, vi venter kun på at Møller eiendom får lagt dette inn i systemet og fakturert sameiet riktig beløp.

Økonomi
Sameiet har ikke vært tilstrekkelig likvide i 2023. Det betyr at kostnadene har vært høye og inntektene lave i deler av året. Noe av grunnen er store kostnader til oppvarming og renovasjon tilfaller oss først, for så å bli viderefakturert felt A og Piir kvartalsvis. Fra 2024 sender sameiet ut en månedlig faktura til felt A og Piir for å dekke disse kostnadene fortløpende. Samtidig har sameiet redusert kostnader til drift og vedlikehold for eksempel ved å endre avtalen for ventilasjonsfiltre. Styret ser også på å endre andre avtaler.
Felleskostnadene har i år økt med 7%. Dette for å dekke forventede økte kostnader i 2024.
Det er forventet en høy prisstigning også i 2024 og spesielt kostnaden for vann og avløp som

skal øke med over 20 %. Sameiet har også fått nye kostnader som betaling av drift, vedlikehold og strøm for garasjeanlegget og boder.

Prosjekt Måling av vannbåren varme
Samarbeidspartner til Ista, EcoFlow har i 2023 installert avlesning av varmtvann og kaldtvann i alle leiligheter. Ista startet med avlesning av forbruk 1. januar 2024. Ista skal avregne forbruk hvert halvår der første avregning skjer i slutten av juni. Dette betyr at eiere betaler for varme slik som før, og at forbruk blir avregnet hvert halvår. Virkelig forbruk vil da faktureres/krediteres.

Avtale om levering av gass til Møller eiendom
Styret har inngått en avtale med Møller eiendom og deres leietaker Mano pizza for levering av gass fra vårt gass-anlegg. Mano har betalt for montering og automatisk avlesning av gasstank slik at denne blir påfylt når tanken nærmer seg tom. For dette får sameiet et påslag på kr 2 per kilo gass som forbrukes av restauranten. I februar i år ble dessverre Mano slått konkurs. Siden avtalen er med Møller har ikke sameiet tapt noe på konkursen. Styret håper på at nye leietaker kommer på plass og vi får videreført avtalen som er inngått.

Ventilasjonsfiltre
Styret avsluttet i 2023 avtalen med vår leverandør om utdeling av ventilasjonsfiltre. Styret har tatt på seg jobben å bestille og dele ut filtre. Dette sparer sameiet for over kr 100.000 årlig. Det er viktig at alle får riktige filtre slik at ventilasjonen fungerer som den skal. Etter at vi overtok jobben selv, har vi kartlagt og oppdatert vår liste over leiligheter og filtertype. Vi oppfordrer eiere til å melde ifra hvis man har fått feil filter eller har andre spørsmål. Ventilasjonsrøret som går ut av renovasjonsrommet har blitt påkjørt flere ganger. De som har utført skaden har tatt regningen. Det skal nå settes opp beskyttelse rundt røret slik at det ikke skal skades på nytt. Byggherre Profier har ansvar og tar kostnaden for dette.

Oppdatert internettavtale. Billigere for bedre linje
Styre har inngått ny avtale med leverandør GlobalConnect (Homenet) om oppgradert fibernett. Alle får 1000 mbit linje for redusert pris.

Sølvkre/skjeggkre
Grunnet tilfeller av sølvkre i bygg 21 og 9 er det satt ut feller i alle bygg og eiere skal sette ut feller i egen leilighet. Dette for å kartlegge omfanget og deretter eventuelt igangsette nye tiltak. Det oppfordres til å passe på når man tar med seg papp og annet der insekter kan skjule seg inn i leiligheten. Et tips er å legge pappen ut på balkongen før den kastes.

Rengjøring og vedlikehold av leilighet
I forbindelse med påviste insekter så gjør styret beboere oppmerksom på Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde egen leilighet jf. vedtekt nummer 5.1. F.eks å påse at det ikke er lekkasjer og at sluk rengjøres jevnlig, osv. Se vedtektene vedlagt. Se også bolighefte som ble utlevert leiligheten ved overtagelse.

Automatisk døråpner
Det er bestilt dørautomatikk på døren ved bygg 25 i U1, ved postkassene. For å redusere prisen er det planlagt at dørautomatikk fra døren i samme etasje ved heisen i U1 benyttes. Dette som følge av at det ikke er behov for dørautomatikken på denne døren. For å redusere tyveri er det installert automatiske dørlukkere i sameiets sykkelboder.

Lekkasjer
Det har vært flere tilfeller av mindre lekkasjer i 2023. Flere leiligheter har etter kraftig nedbør fått lekkasje i leiligheten. I noen tilfeller har vann fra utside vegg kommet inn i leiligheter. Dette har blitt rettet av WK entreprenør.
Det har også vært mindre lekkasjer i garasjeanlegg og hos næringsbygget. I bygg 9 1. etasje begynte det å lekke vann på grunn av frost i ett rør som ledet vann til en hageslange. Lekkasjen ble håndtert raskt og ingen skade har skjedd med bygget.

Calling-anlegg
Sameiet har konfigurert callinganlegget tilhørende de tre byggene til å inkludere beboernavn for de som har ønsket det. Dersom noen ønsker å endre dette, eller legge det til - bes de kontakte styret gjennom Vibbo.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 903 157.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 630 000 til vedlikehold som omfatter vanlig drift.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Harbitzalleen Bs 9-21-25.

Lån
Harbitzalleen Bs 9-21-25 har ingen lån.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO

Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Harbitzalléen Boligsameie 9-21-25

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Harbitzalléen Boligsameie 9-21-25.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Denne revisjonsberetning erstatter tidligere avgitt revisjonsberetning, datert 02.21.2024. Ledelsen har avgitt nytt årsregnskap, som følge av at en vesentlig kostnad ikke var kommet med i første versjon av regnskapet.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Penneo Dokumentnøkkel: FLKY3-7PEH2-MT05U-O0FNV-BYZT4-E5MTC

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FLKY3-7PEH2-MT05U-O0FNV-BYZT4-E5MTC

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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."

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: 9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-03-20 16:05:41 UTC

bank ID

Penneo Dokumentnøkkel: FLKY3-7PEH2-MT05U-O0FNV-BYZT4-E5MTC

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**

HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 9-21-25
ORG.NR. 924 645 148, KUNDENR. 2563

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 573 292	3 786 654	4 567 000	5 149 424
Innbetalinger		0	0	850 000	0
Ladeinntekter EL-bil		129 263	0	0	130 000
Andre inntekter	3	717 693	646 455	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 420 248**	**4 433 109**	**5 417 000**	**5 279 424**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 200	-28 200	-28 200
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-220 000
Revisjonshonorar	6	-13 842	-20 446	-16 000	-22 000
Forretningsførerhonorar		-107 108	-117 995	-122 000	-133 000
Konsulenthonorar	7	-8 875	-68 138	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-569 296	-848 113	-1 050 000	-630 000
Forsikringer		-322 088	-301 148	-332 000	-365 000
Kommunale avgifter	9	-1 068 743	-778 362	-1 081 000	-1 064 000
Garasjer	14	0	-115 144	-113 400	-115 000
Ladekostnader EL-bil		-130 064	0	0	-130 000
Kostnader til fordeling	18	0	0	-379 617	0
Kostnader sameie	17	-845 648	-482 500	-446 000	-490 000
Energi/fyring	10	-1 424 085	-1 725 438	-1 450 000	-1 060 000
TV-anlegg/bredbånd		-212 504	-32 185	-12 000	-375 000
Andre driftskostnader	11	-269 071	-311 526	-309 000	-362 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 199 522**	**-5 029 194**	**-5 554 217**	**-5 009 200**
DRIFTSRESULTAT		**220 726**	**-596 085**	**-137 217**	**270 224**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	36 307	1 687	0	0
Finanskostnader	13	-492	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**35 815**	**1 687**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**256 541**	**-594 398**	**-137 217**	**270 224**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		256 541	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-594 398		

HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 9-21-25
ORG.NR. 924 645 148, KUNDENR. 2563

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		8 460	7 246
Kundefordringer		45 069	0
Forskuddsbetalte kostnader		3 900	3 791
Andre kortsiktige fordringer	14	327 721	215 489
Driftskonto OBOS-banken		942 028	1 292 925
SUM OMLØPSMIDLER		**1 327 178**	**1 519 451**
SUM EIENDELER		**1 327 178**	**1 519 451**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		303 157	46 617
SUM EGENKAPITAL		**303 157**	**46 617**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		63 396	30 651
Leverandørgjeld		14 220	1 417 835
Påløpte kostnader		346 405	0
Annen kortsiktig gjeld	15	600 000	24 349
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 024 021**	**1 472 835**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 327 178**	**1 519 451**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.04.2024
Styret i Harbitzalléen Boligsameie 9-21-25

Øystein Granheim Sondre Brekke Isabel A. Guerreiro

Ellen Caroline G. Jacobsen Ole Revhaug

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 199 632
Akto strøm	1 243 224
Kabel-TV	100 161
Parkering	30 275
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 573 292**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Tilbakeført avsetning	13 516
Diverse	89 456
Renovasjonsrom - Døråpner	30 556
Forbruk gass	21 992
Nøkler	250
Viderefakturerte fakturaer - renovasjon 2020 - 2022	561 923
SUM ANDRE INNTEKTER	**717 693**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	**-28 200**

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

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 200 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 047, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 842.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-2 344
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 531
SUM KONSULENTHONORAR	**-8 875**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Ista Norge AS	-198 779
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-198 779**
Drift/vedlikehold bygninger	-15 753
Drift/vedlikehold VVS	-15 425
Drift/vedlikehold elektro	-46 430
Drift/vedlikehold heisanlegg	-64 476
Drift/vedlikehold brannsikring	-66 843
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-128 165
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-33 425
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-569 296**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-632 743
Renovasjonsavgift	-221 530
Kommunale avgifter	-214 469
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 068 743**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-200 000
Fjernvarme	-1 009 499
Andre fyringskostnader	-214 586
SUM ENERGI / FYRING	**-1 424 085**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-10 000
Driftsmateriell	-2 478
Vaktmestertjenester	-48 000

Vakthold	-13 879
Renhold ved firmaer	-179 029
Andre fremmede tjenester	-5 191
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 047
Bank- og kortgebyr	-3 448
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-269 071**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 747
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	643
Andre renteinntekter	32 917
SUM FINANSINNTEKTER	**36 307**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-492
SUM FINANSKOSTNADER	**-492**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Viderefakturerte fakturaer - Renovasjon 4.kvartal	327 721
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**327 721**

NOTE: 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Drift og strømutgifter boder/garasje 2020-2022	-600 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-600 000**

NOTE: 16
GARASJER
Driftskostader for garasjeplass. Faktureres av felt A og viderefakturerers fra felt B til garasjeeiere. Felt A fakturerte for sent så denne utgiften vises som 0 i 2023.

NOTE: 17
KOSTNADER SAMEIE

Felleskostnader drift og vedlikehold grønt og hvit	-445 648
Avsetning drift og strømutgifter boder/garasje 2023	-400 000
	-845 648

NOTE: 18
KOSTNADER TIL FORDELING
Engangsbetaling fra Felt B til Piir. Piir hadde betalt for Felt Bs kostnader til vann og avløp pluss renovasjon i 2020.

Resultatanalyse 2023
Harbitzalléen Boligsameie 9-21-25

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	4 573 292	4 567 000	-6 292	0 %
Innbetalinger	0	850 000	850 000	100 %
Ladeinntekter EL-bil	129 263	0	-129 263	100 %
Andre inntekter	717 693	0	-717 693	100 %
Sum driftsinntekter	**5 420 248**	**5 417 000**	**-3 248**	**0 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-28 200	-28 200	0	0 %
Styrehonorar	-200 000	-200 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-13 842	-16 000	-2 158	13 %
Forretningsførerhonorar	-107 108	-122 000	-14 892	12 %
Konsulenthonorar	-8 875	-15 000	-6 125	41 %
Drift og vedlikehold	-569 296	-1 050 000	-480 704	46 %
Forsikringer	-322 088	-332 000	-9 912	3 %
Kommunale avgifter	-1 068 743	-1 081 000	-12 257	1 %
Garasjer	0	-113 400	-113 400	100 %
Ladekostnader EL-bil	-130 064	0	130 064	100 %
Kostnader til fordeling	0	-379 617	-379 617	100 %
Kostnader sameie	-845 648	-446 000	399 648	-90 %
Energi/fyring	-1 424 085	-1 450 000	-25 915	2 %
TV-anlegg/bredbånd	-212 504	-12 000	200 504	-1 671 %
Andre driftskostnader	-269 071	-309 000	-39 929	13 %
Sum driftskostnader	**-5 199 522**	**-5 554 217**	**-354 695**	**6 %**
Driftsresultat	**220 726**	**-137 217**	**-357 943**	**261 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	36 307	0	-36 307	100 %
Finanskostnader	-492	0	492	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	**35 815**	**0**	**-35 815**	**100 %**

Årsresultat	**256 541**	**-137 217**	**-393 758**	**287 %**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89340288. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 10.04.24
Selskapsnummer: 2563 **Selskapsnavn:** Harbitzalleen Bs 9-21-25

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte Harbitzalleen Bs 9-21-25

Organisasjonsnummer:
Møtet ble avholdt 10. april kl. 18:00, Scandic Sjølyst.

Antall stemmeberettigede som deltok:
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt:

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Øystein Granheim er valgt som møteleder

Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Atle Gulpinar foreslått. Som protokollvitner ble Øyvind Stenberg foreslått.

Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 220 000

Valg av tillitsvalgte

Følgende ble valgt:

Følgende stilte til valg:
Øystein Granheim

Styremedlem
Følgende ble valgt:

Frida Ratvik ble valgt for 1 år.

Følgende stilte til valg:
Ellen Caroline Jacobsen
Frida Ratvik

Følgende ble valgt:

Følgende stilte til valg:
Ole Revhaug

Ny søppelbøtte

Fremmet av: Oskar Hove Zimmer

Ligger ofte plast, hundebæsj og annen søppel i hele området som ligger på høyde med huska utenfor bygg 21

Styrets innstilling

Styret takker for forslaget, men opplever ikke at dette er et stort nok problem til at det er økonomisk forsvarlig å gjøre noe med, gitt sameiets økonomiske situasjon. Vi minner om at økte kostnader i disse tider, vil medføre økte felleskostander.

Vi oppfordrer alle til å kaste søppel i de oppsatte søppelkassene, søppelrommet eller søppelsjaktene som er plassert rundt på området.

Forslag til vedtak:

☒

Oppgradering av fellesområdet fra heisen til postkassene U1, bygg 25

Fremmet av: Øivind Einar Stenberg

Forslag om å male vegger og gulv i to rom fra heisen til postkassene U1, bygg 25. Grunnen til forslaget er at området ikke er like presentabelt som tilsvarende område bygg i 9 og 21.

Styret har innhentet pris fra maler

Rom 1 - Tak og vegger + epoxy gulv: Kr.18.400,- eks.mva

Rom 2 - Tak og vegger + epoxy gulv: Kr.21570,- eks.mva

Sum totalt Kr. 53712 ink. mva,

Styrets innstilling

Flere beboere har ønsket seg oppussing av dette området. Styret har tidligere avventet grunnet økonomiske forhold. Årsmøte må ta stilling til verdien oppussing vil gi og kostnaden.

Forslag til vedtak:

☒

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557514909034

Dokument

2563 Harbitzalleen Bs 9-21-25 10.04.2024
Hoveddokument
3 sider
Initiert på 2024-04-10 18:48:18 CEST (+0200) av Atle Gulpinar (AG)
Ferdigstilt den 2024-04-11 08:41:27 CEST (+0200)

Initiativtaker

Atle Gulpinar (AG)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
atle.gulpinar@obos.no

Underskriverne

Øivind Stenberg (ØS)	**Øystein Granheim (ØG)**
Signert 2024-04-10 21:53:45 CEST (+0200)	*Signert 2024-04-11 08:41:27 CEST (+0200)*

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify



I-PLAN 02



I-PLAN 03

Vedlegg nr.

E-20

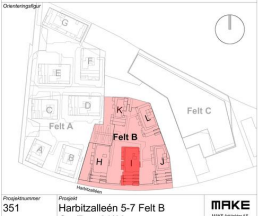
D	14.12.2017	Iht. endringssøknad takoppbygg	MMA/PH	KRG
C	18.08.2017	Iht. endringssøknad mindre utvidelse balkonger og takoppbygg	MMA/HSF	KRG
B	25.01.2017	Iht. mindre just. rammesøknad	MMA/HSF	KRG
A	19.10.2016	Rammesøknad	MMA/HSF	KRG
Rev.	Revisjonsdato	Revisjonen omfatter	Tegnet av	Kntr. av

Tegningsnummer: **A11.1.9.2-3** Tittel: **Hus I - Plan 2 og 3** Revisjon: **D**

Prosjektinformasjon

Skala: 0 0,5 1 2 10m

Orienteringsfigur



Prosjektnummer: 351	Prosjekt: Harbitzalleén 5-7 Felt B Gnr/Bnr. 31/60	MAKE Arkitekter AS Nedre Vollgate 19 0158 Oslo Tlf +47 22 99 33 40 Org.nr. 913 616 782
Tegningsgruppe: PLANER	Fase: Rammesøknad	
Tegningsnummer: **A11.1.9.2-3**	Tittel: **Hus I - Plan 2 og 3**	Revisjon: **D**
Tegnet dato / Kontroll: 01.09.16 MMA/HSF/KRG	Målestokk: 1:100 (1:200 - A3)	Originalformat: A1

Plan- og bygningsetaten

Oslo

MAKE ARKITEKTER AS
Maridalsveien 10
0178 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 27.11.2023
	201616609 - 146 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marianne Aasene	

Adresse: HARBITZALLÉEN 9 - 25
Tiltakshaver: HARBITZALLÉEN BOLIG AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 31/501/0/0
Søker: MAKE ARKITEKTER AS
Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest - Harbitzalléen 9 - 25

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for boligbygg, mottatt 28.12.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201616609			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Hus H - Plan 1U	A11.1.8.1U	25.01.2017	13/21
Hus H - Plan 2U	A11.1.8.2U	25.01.2017	13/22
Hus I - Plan 1	A11.1.9.1	25.01.2017	13/26
Hus I - Plan 1U	A11.1.9.1U	25.01.2017	13/27
Hus I - Plan 2U	A11.1.9.2U	25.01.2017	13/29
Hus J - Plan 1	A11.1.10.1	25.01.2017	13/33
Hus K - Plan 1U	A11.1.11.1U	25.01.2017	13/40
Hus L - Plan 1	A11.1.12.1	25.01.2017	13/46
Hus L - Plan 1U	A11.1.12.1U	25.01.2017	13/47
Illustrasjon plan 1	A10.4	25.01.2017	13/55

Illustrasjon plan 2	A10.5	25.01.2017	13/56
MFUA	A10.19	25.01.2017	13/77
Detaljer _ Materialbeskrivelse	A10.28	25.01.2017	13/78
Situasjonsplan	A10.2	14.03.2017	16/8
Avkjørselsplan 1_1000	A10.30	14.03.2017	16/10
Illustrasjon plan 2U			16/13
Utomhusplan - Felt A-B	101 rev. C04	15.03.2017	17/2
Utomhusplan - Utsnitt lekelandskap	112 rev. C01	15.03.2017	17/3
Utomhusplan taklandskap	A10.3 rev E	14.12.2017	39/11
Utomhus illustrasjonsplan 2	A10.5 rev. E	14.12.2017	39/12
Takplan hus L - skjema for areal - rev. A	A11.1.12.70	14.12.2017	39/13
Takplan hus H - skjema for areal - rev. A	A11.1.8.70	14.12.2017	39/14
Takplan hus I- skjema for areal - rev. A	A11.1.9.70	14.12.2017	39/15
Takplan hus J - skjema for areal - rev. A	A11.1.10.70	14.12.2017	39/16
Takplan hus J - rev B	A11.1.10.10	14.12.2017	39/17
Takplan hus K - skjema for areal - rev. A	A11.1.11.70	14.12.2017	39/18
Fasader sør og nord - rev. F	A10.7	14.12.2017	39/19
Fasader øst og vest - rev. E	A10.8	14.12.2017	39/20
Terrengsnitt A og B - rev E	A10.9	14.12.2017	39/21
Terrengsnitt C og D - rev. E	A10.9	14.12.2017	39/22
Plan 1 og 2 hus H - rev. D	A11.1.8.1-2	14.12.2017	39/23
Plan 3 og 4 hus H - rev. D	A11.1.8.3-4	14.12.2017	39/24
Plan 5 og 6 hus H	A11.1.8.5-6	14.12.2017	39/25
Plan 7 og tak hus H - rev. D	A11.1.8.7-8	14.12.2017	39/26
Snitt 1 og 2 hus H - rev. D	A13.8	14.12.2017	39/27
Fasade nord og sør hus H - rev. D	A12.8.1	14.12.2017	39/28
Fasade øst hus H - rev.D	A12.8.2	14.12.2017	39/29
Plan 2-3 hus I - rev. D	A11.1.9.2-3	14.12.2017	39/30
Plan 4-5 hus I - rev. D	A11.1.9.4-5	14.12.2017	39/31
Plan 6-7 hus I - rev. D	A11.1.9.6-7	14.12.2017	39/32
Plan 8-9 hus I - rev. D	A11.1.9.8-9	14.12.2017	39/33
Snitt 1 og 2 hus I - rev. D	A13.9	14.12.2017	39/34
Fasade nord og vest hus I - rev. D	A12.9.1	14.12.2017	39/35
Fasade sør og øst hus I - rev. D	A12.9.2	14.12.2017	39/36
Takplan hus K - rev. D	A11.1.11.11	14.12.2017	39/38
Snitt 1 og 2 hus J - rev. D	A13.10	14.12.2017	39/42
Fasade nord og vest Hus J - rev. D	A13.10.1	14.12.2017	39/43
Fasade syd og øst hus J - rev.D	A12.10.2	14.12.2017	39/44
Fasade syd og øst hus K - rev. D	A12.11.2	14.12.2017	39/45

Plan 10 og tak hus L - rev. E	A11.1.12.10-11	14.12.2017	39/50
Snitt 1 og 2 hus L - rev. D	A13.12	14.12.2017	39/51
Fasade nord og vest hus L - rev.D	A12.12.1	14.12.2017	39/52
Fasade syd og øst hus L - rev. D	A12.12.2	14.12.2017	39/53
Fasade vest hus H - rev. D	A12.8.3	14.12.2017	39/54
Plan 1 og 2 hus K - rev. D	A11.1.11.1-2	14.12.2017	39/55
Plan 3 og 4 hus K - rev. D	A11.1.11.3-4	14.12.2017	39/56
Plan 5 og 6 hus K - rev.D	A11.1.11.5-6	14.12.2017	39/57
Plan 7 og 8 hus K - rev.D	A11.1.11.7-8	14.12.2017	39/58
Plan 9 og 10 hus K - rev. D	A11.1.11.9-10	14.12.2017	39/59
Snitt 1 og 2 hus K - rev. D	A13.11	14.12.2017	39/60
Fasade nord og vest hus K - rev. D	A12.11.1	14.12.2017	39/61
Plan 2 og 3 etasje - Hus L - rev. E	A11.1.12.2-3	22.06.2018	50/3
Plan 4 og 5 etasje - Hus L - rev. E	A11.1.12.4-5	22.06.2018	50/4
Plan 6 og 7 etasje - Hus L - rev. E	A11.1.12.6-7	22.06.2018	50/5
Plan 8 og 9 etasje - Hus L - rev. E	A11.1.12.8-9	22.06.2018	50/6
Plan 2 og 3 etasje - Hus J - rev. E	A11.1.10.2-3	22.06.2018	50/7
Plan 4 og 5 etasje - Hus J - rev. E	A11.1.10.4-5	22.06.2018	50/8
Plan 6 og 7 etasje - Hus J - rev. E	A11.1.10.6-7	22.06.2018	50/9
Plan 8 og 9 etasje - Hus J - rev. E	A11.1.10.8-9	22.06.2018	50/10
Utsnitt avfallsrom Hus H	AM90-M-J1-01	28.01.2021	121/4
Illustrasjon plan 1U	A10.14		125/2
Utomhusplan	L-10-0-00-12 FElt A og B	19.01.2021	125/3
Illustrasjon fasader - Øst og Vest	A10.8	30.05.2023	148/4
Utomhusplan	L-10-0-00-01	19.01.2021	148/5

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Marianne Aasene - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
HARBITZALLÉEN BOLIG AS, Postboks 485, 1373 ASKER

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lene Solem
HARBITZALLÉEN 21

Dato: 28.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86513113
8559518

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.31 BNR. 501

Vi viser til bestilling av 20250528 for HARBITZALLÉEN 21.

GNR. 31 BNR. 501

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.10.2018.

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

3278.5 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

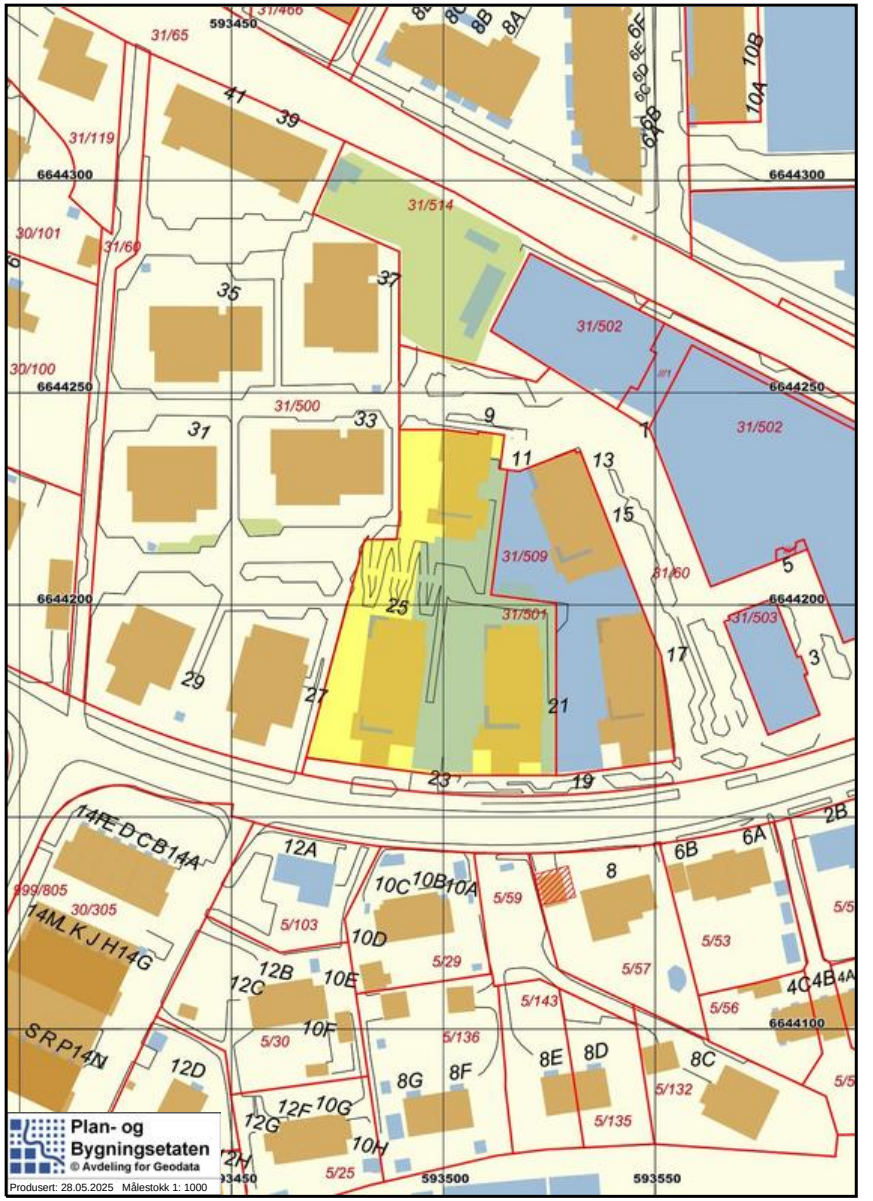
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-4914

HARBITZ ALLEEN 1 - 7 Detaljregulering for gnr. 31 bnr. 60 m.fl.

Vedtaksdato: 28.09.2016
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200807651
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200807651

Dokumentet består av 9 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-4914
Vedtatt 07.09.2016

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HARBITZALLÉEN 1 – 7
Gnr. 31/ bnr 60, 161, 296, 131, 57, 65, 66 og gnr 30/bnr 133, 140, 173.

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OP1 – 200807651-2, datert 20.09.2013 og revidert 05.05.2014, 03.07.2014 og 22.02.2016.

§ 2 Arealformål
Området reguleres til:

Vertikalnivå 1 (under grunnen):
- Kombinert bebyggelse og anlegg
  - Bolig/ forretning/ barnehage/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur, idrett, helse)/ kontor/ bevertning
  - Energianlegg

Vertikalnivå 2 (på bakkeplan):
- Bebyggelse og anlegg
  - Boligbebyggelse — felt A1, A2
  - Energianlegg
  - Uteoppholdsareal — felt U1, U2, U3, U4
- Kombinert bebyggelse og anlegg
  - Bolig/ forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur, idrett, helse) /bevertning — felt B
  - Forretning/ barnehage/ annen offentlig el privat tjenesteyting (kultur)/ kontor/ bevertning. — felt C
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - Torg — felt T1, T2, T3
  - Gatetun
  - Gangareal
  - Trasé for sporvei/gangvei
- Hensynssoner - bevaring kulturmiljø — H570

§ 3 Fellesbestemmelser Vertikalnivå 2

3.1 Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes detaljert utomhusplan i målestokk 1:250 for den ubebygde del av tomten og annet uteoppholdsareal. Utomhusplanen skal vise:
- Eksisterende og fremtidig terreng
- Arealer for lek og opphold, gangveier, vegetasjon, sykkelparkering og uteboder
- Tykkelse på vekstlag og betingelser for beplantning
- Tilgjengelighet for funksjonshemmede
- Støytiltak
- En helhetlig plan for håndtering av overvann innenfor planområdet

- Planen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse, og utomhusarealene skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan og være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen.

Ved etappevis utbygging gjelder ovennevnte tiltak for de uteoppholdsarealer som knytter seg til enkelte byggetrinn. Dette må komme klart frem av utomhusplanen.

3.2 Utforming
Bygninger, anlegg og uteområder skal ha høy arkitektonisk kvalitet og skal utformes slik at disse samspiller både estetisk og bruksmessig.

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Der det etableres felles takterrasser skal rekkverk være inntrukket minst 1 m fra fasade.

3.3 Avkjørsler
Det tillates etablert følgende 3 avkjørsler fra Harbitzalléen:
- En avkjørsel som i dag til Hafslund energisentral
- En avkjørsel til gatetun mellom felt B og C
- En avkjørsel i felt B, med nedkjøringsrampe til underjordisk p-anlegg, som vist med pil på plankartet.

3.4 Parkering
Bilparkering for bolig skal innpasses i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm.
For øvrige formål skal parkering innpasses i henhold til lavere del i den til enhver tid gjeldende norm for den tette byen.
Min. 5 % av bilplassene skal tilrettelegges for forflytningshemmede.
Inntil 10 bilplasser, i tillegg til parkering for Hafslunds energisentral, kan anordnes på bakkeplan. All øvrig bilparkering skal anordnes under terreng.

Sykkelparkering skal innpasses i henhold til den til enhver til gjeldende norm for sykkelparkering. Sykkelparkering for boliger og minst 50 % av sykkelparkeringen for ansatte skal anordnes i parkeringsanlegg under terreng eller i lukket anlegg.

Vertikalnivå 1:
§ 4 Bebyggelse og anlegg under grunnen
Av totalt tillatt forretningsareal for planområdet kan det tillates inntil 3000 m^2.
Arealer under den delen av torg T2 som tilhører Hafslund, kan benyttes til tekniske underjordiske anlegg for energisentralen.

Vertikalnivå 2:
§ 5 Fellesbestemmelser for områder for bebyggelse og anlegg og kombinert bebyggelse og anlegg – felt A, B og C

5.1 Utnyttelse
Maks. utnyttelse er angitt for de ulike felt med m^2 BRA.
Arealer under bakkeplan regnes ikke med i BRA. Arealer med himling mindre enn 0,5 meter over gjennomsnittlig terreng regnes ikke med. Arealer med himling mellom 1,5 og 0,5 meter

over gjennomsnittlig terreng regnes med 50 %. Glassgårder og rom med stor takhøyde skal regnes med sitt faktiske gulvareal, dvs. uten beregningsplan for hver 3,0 m høyde.

Forretninger skal ikke utgjøre mer enn maks. 4.500 m^2 BRA i området. Hver forretningsenhet skal ikke utgjøre mer enn maks 350 m^2, med unntak av inntil én enhet på inntil 2 000 m^2 BRA.

5.2 Plassering
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som angitt på plankartet. Der ikke annet er angitt er byggegrensen lik formålsgrensen. Kjeller for parkering tillates innenfor bestemmelsesgrense for underjordisk parkering som vist i plankartet.

5.3 Leilighetsfordeling og bokvalitet
Området skal ha variert leilighetssammensetning med følgende leilighetsstørrelser:
- Maks. 35 % på 35 - 50 m^2
- Min. 40 % over 80 m^2, hvorav 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med integrert utleieenhet på ca. 20 m^2

Leilighetene skal i hovedsak være gjennomgående og/ eller ha tosidig orientering. Det tillates ingen ensidig orienterte leiligheter mot nord og nordøst.

§ 6 Bebyggelse og anlegg – bolig - Felt A1, A2 + U1, U2, U3

6.1 Utnyttelse
Innen området kan det oppføres bebyggelse med maks. 14 500 m^2 BRA, fordelt slik:
- Felt A1 maks. 7 000 m^2
- Felt A2 maks. 7 500 m^2

6.2 Høyder, plassering og utforming
Bebyggelsen skal oppføres innenfor regulerte høyder som vist på plankartet, og trappes ned til laveste angitte gesims. Nedtrappingen skal skje i trinn på én etasje. Trinnenes dybde skal være minimum 3 m. Innenfor de øverste 3,5 m tillates kun takoppbygg for trapperom/heishus for atkomst til takterrasser, samt oppbygg for tekniske installasjoner. Takoppbygg og installasjoner kan utgjøre maks 10 % av bygningens samlede takflate.
Takflatene skal benyttes til terrasser for boligene.

Fra langfasade på boligblokk til nabobygg skal det være en fri bredde på minst 13 m mellom fasadeliv.

6.3 Utearealer
Boligene skal ha felles uteoppholdsareal (MFUA) på min. 20 % av m^2 BRA bolig. Med i uteoppholdsarealet kan regnes annet uteoppholdsareal (felt U1- U3) og felles takterrasser. Minst 75 % av utearealet skal ligge på terreng/ lokk.

Felles uteoppholdsarealer skal ha et grønt preg. Minst 450 m^2 av samlet uteareal i felt A1, A2, U1, U2 og U3 skal ha et vegetasjonsdekke på minst 0,8 meter for å kunne beplantes med busker og trær. I tillegg skal minst 800 m^2 av felles uteareal innenfor disse feltene ligge direkte på terreng, uten kjeller.

Arealet utenfor regulert byggegrense mot Harbitzalléen skal opparbeides med trær og busker. Eksisterende trær mot veien skal beholdes så langt som mulig. Det kan etableres støyvoll mot veien, med inntil 1 meters høyde.

§ 7 Bebyggelse og anlegg – energisentral
Bygningen skal benyttes til energisentral.
For eksisterende bygning avmerket med hensynssone, se § 12 Hensynssone for bevaring.

§ 8 Kombinert bebyggelse og anlegg – bolig/ forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur, idrett, helse), bevertning - Felt B

8.1 Utnyttelse
Innen området kan det oppføres bebyggelse med maks. 17.000 m^2 BRA.
Forretninger tillates bare i 1. etasje. Dersom det etableres en base i 1. etasje (kfr. §8.2), skal denne ha forretninger og publikumsrettet virksomhet med innganger fra søndre del av gatetunet og fra Harbitzalléen.

8.2 Plassering
Mot Harbitzalléen skal de østligste 70 % av 1.etasje trekkes tilbake med minst 4 meter fra byggegrensen. Fri høyde under evt. utkragning skal være minst 4,5 meter.

Bebyggelsen skal plasseres rundt et indre gårdsrom. Mot Harbitzalléen skal boligblokkene ha kortfasade mot veien, med fri avstand mellom blokkene på minst 13 meter. Minste frie bredde mellom balkonger skal være 10 m. For å sikre gode solforhold og sammenheng i uteareraler skal det sikres en åpning på minst 20 meter i bebyggelsen mot felt A2.

Det tillates etablert en base i en etasje.

8.3 Høyder og utforming
Ved forretning/ tjenesteyting i 1. etasje kan gårdsrommet etableres på lokk over disse. Lokket skal ha maks høyde på bærekonstruksjonen på kote 12,4. Over dette skal det anlegges vekstlag/ oppbygging med løse masser for etablering av vegetasjon. I nord og øst skal bebyggelsen skal ha maks. høyde kote 39,9, mens bebyggelsen mot Harbitzalléen skal trappes ned til maks. kote 23,4 nærmest veien. Nedtrappingen skal skje med trinn på minimum dybde 3 m. For bebyggelsen i nord og øst er det innenfor de øverste 3,5 m kun tillatt med takoppbygg for trapperom/heishus for atkomst til takterrasser, samt oppbygg for tekniske installasjoner. Takoppbygg og installasjoner kan utgjøre maks 10 % av bygningens samlede takflate.

Mot Harbitzalléen skal bebyggelsen utformes slik at lamellbebyggelsen konstruktivt kommer ned og møter gategulvet, for eksempel gjennom materialbruk eller tydeliggjøring av konstruksjon.

Det skal etableres en trappeforbindelse fra torg T1 opp til basen.

I åpningen mot felt A2 skal basen bearbeides slik at den møter bakkeplan som et kunstig terreng, det vil si uten bruk av høye terskler. I dette terrenget skal det etableres en trapp med oppholdskvaliteter. I tillegg skal det sikres universell tilgjengelighet til gårdsrommet på basen. Mot felt A2 skal det være boliger på bakkeplan, med boligfasader i hele bygningens

høyde mot A2. I hjørnet som vender mot felt A2 og Harbitzalléen, kan næringsarealet i 1.etasje føres rundt hjørnet.

Mot gatetunet i øst skal fasadene være transparente.

8.4 Uteareraler
Boligene skal ha felles uteoppholdsareal (MFUA) på min. 16 % av m^2 BRA bolig. Med i uteoppholdsarealet kan regnes felles takterrasser. Minst 60 % av utearealet skal ligge på terreng/ lokk. Felles uteoppholdsarealer skal ha et grønt preg. Uteareralene på lokk skal gis en variert landskapsutforming, for ulik bruk og opphold.
Arealet utenfor regulert byggegrense mot Harbitzalléen skal ha trær og innslag av beplantning.

§ 9 Kombinert bebyggelse og anlegg – Forretning/ barnehage/ undervisning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur)/ kontor, bevertning - Felt C

9.1 Utnyttelse
Innen området kan det oppføres bebyggelse med maks. 27.500 m^2 BRA, inklusiv arealer i eksisterende bygning regulert til bevaring.

Barnehage på min. 800 m^2 (4 avd.) skal innpasses i vest, mot regulert uteareal for barnehage (felt U4).

9.2 Høyder og utforming
For eksisterende bygning avmerket med hensynssone, se § 12 Hensynssone for bevaring.

Bebyggelsen skal oppføres innenfor regulerte byggehøyder som vist på plankartet. Innenfor de øverste 3,5 meter for kote 49,9 og 38,9 tillates kun takoppbygg for trapperom/heishus for atkomst til takterrasser, samt oppbygg for tekniske installasjoner. Takoppbygg og installasjoner kan utgjøre maks 20 % av bygningens samlede takflate.

Det skal etableres en åpen forbindelse mellom torg T3 og gatetunet i vest. Denne skal ha materialer og utforming tilpasset utformingen av tilliggende torg og gatetun.

Innenfor bestemmelsesgrense som vist på plankartet tillates utkraging mot øst (mot torg T2) med fri høyde på minst 7 meter.

Minst 50 % av mellombygget med maks. høyde kote 39,4 skal ha glasstak.

Mot trikkelinjen i nord skal 1.etasje trekkes inn med minimum 1,5 meter fra fasadelivet. Det tillates ikke søyler ført ned til terreng på utsiden av den inntrukne førsteetasjen. Fri høyde fra terreng skal være minimum 3,5 m. 1. etasje skal her gis en transparent utforming, og utformes med mulighet for å etablere inngangspartier. Arealet utenfor byggegrensen skal opparbeides med gangforbindelse mellom barnehagens uteareal (felt U4) og torget T2 i øst.

Det skal etableres en allment tilgjengelig gangpassasje gjennom bebyggelsen, for forbindelse mellom torg T1og gangforbindelsen langs trikkelinjen. Passasjen skal ha minst 6 meter bredde og min. 4,5 meter fri høyde.

Lange fasader skal gis en variert og oppdelt utforming, og det skal markeres brudd i utformingen eller variasjon i materialbruk for minst hver 20. meter i fasaden.

§ 10 Uteoppholdsareal - Felt U1, U2, U3, U4

- Feltene U1, U2 og U3 skal være felles for tilliggende boligbebyggelse (felt A1og A2), og skal være allment tilgjengelige.
- Felt U1 skal opparbeides med vegetasjon (kfr. § 6.3 Utearealer).
- Felt U2 og U3 skal opparbeides og møbleres som oppholdsarealer i tilknytning til tilliggende gangvei.

Felt U4 skal benyttes til uteareal for barnehagen (kfr. § 9.1). Utearealet skal opparbeides med vegetasjon på deler av området. Det tillates støyskjerm i henhold til plankartet med inntil 1 meters høyde, med lydabsorberende materiale. En slik skjerming skal utformes som en integrert del av barnehagens uteoppholdsareal, og ha en tilpasset utforming mot trikkelinjen. Utearealet U4 skal være tilgjengelig for allmennheten utenfor barnehagens åpningstid.

§ 11 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

11.1 Torg

Torg T1 skal være felles for feltene A1, A2, B og C. Det tillates kjøring for beredskaps- og servicekjøretøy. Torget/ plassrommet skal opparbeides som et allment tilgjengelig torgareal, utformes for variert bruk for ulike aldersgrupper og ha innslag av grønt.

Torg T2 skal være felles for felt C og energisentralen og opparbeides som et allment tilgjengelig torgareal. Opparbeidelse må ikke komme i konflikt med anlegg under bakken. Det tillates kjøring for betjening av energisentralen og parkering for energianlegget.

Torg T3 skal opparbeides som et allment tilgjengelig torgareal og utformes for variert bruk. Det tillates kjøring for beredskaps- og servicekjøretøy.

§11.2 Gatetun

Arealet skal være felles for feltene B og C.
Det tillates kjøring for beredskaps- og servicekjøretøy og innpassing av maks. 10 plasser for korttidsparkering. Det tillates ikke varelevering fra gangarealet.

På gatetunet tillates også innpassing av rampe til underjordisk parkeringsanlegg. Rampen skal plasseres nær Harbitzalléen og vinkelrett på veien, og ha minst 2 meters avstand fra det bevaringsverdige bygget i felt C. Rekkverk skal være i åpne, lette konstruksjoner.

11.3 Gangareal

Gangarealet skal være felles for feltene A1, A2, B og C og opparbeides som et allment tilgjengelig gangareal. Det skal etableres vegetasjon, inkludert busker og trær, langs vestre del av gangarealet.

11.4 Trasé for sporvogn/gangvei

Nord for regulert gangareal tillates fotgjengerovergang i plan over trikkelinjen. Arealet skal være offentlig.

11.5 Byggeplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes detaljert byggeplan i målestokk 1:250 for gangareal, gatetun, samt torg T1, T2 og T3. Planen skal vise:

- Eksisterende og fremtidig terreng
- Arealer for lek og opphold, kjørbart areal, vegetasjon, sykkelparkering
- Tilgjengelighet for funksjonshemmede
- En helhetlig plan for håndtering av overvann innenfor planområdet
- Rampe
- Parkering for bil

§ 12 Hensynssoner – bevaring kulturmiljø – H570

Eksisterende bygninger som avmerket med hensynssone på kartet skal bevares og tillates ikke revet eller fjernet.
Eksteriør og hovedkonstruksjon skal beholdes eller føres tilbake til opprinnelig/ eldre utførelse basert på dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling.
Ved restaurering eller reparasjon av eksteriøret skal opprinnelige/ eldre materialer/ elementer som vinduer, dører, taktekking med mer bevares med sin plassering. Der verdifulle eldre elementer er tapt, skal kvaliteter med hensyn på utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres.
Alle tiltak som berører bevaringsinteresser skal forelegges Byantikvaren før det fattes vedtak.
Dersom bevaringsverdig bebyggelse går tapt på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det bebyggelse med samme plassering, dimensjoner og høyder.

§ 13 Miljøbestemmelser

13.1 Støy

Støynivået på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunkt tilfredsstille anbefalte grenseverdier i tabell 3 i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy, T-1442/ 2012 eller senere retningslinjer som erstatter denne.
Støyutsatte leiligheter skal være gjennomgående og minst ett soverom skal vende mot stille side.

13.2 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann ved søknad om rammetillatelse.
Der det er hensiktsmessig skal det benyttes overflatebaserte løsninger, som kan bidra til å synliggjøre tidligere bekkeløp.

13.3 Fjernvarme

Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Det kan gjøres unntak fra dette i følgende tilfeller:

- Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse miljømessig er bedre enn fjernvarme.
- Dersom rørnettet ikke er eller vil være tilstrekkelig utbygget i løpet av en periode på 5 år fra søknadstidspunktet
- Dersom konsesjonshaver ikke ønsker tilknytning

13.4 Kvalitetsprogram
Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi, jfr. kommuneplanens § 9.1. Dette skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølging av dette med hensyn til energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering. Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i programmet.

§ 14 Rekkefølgebestemmelser

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen i felt C, skal torgene T2 og T3 være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen i felt B, skal torg T1 være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse i felt A1 og A2, skal regulert gangareal være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt B og C skal regulert gatetun være opparbeidet.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for byggetiltak innenfor reguleringsplanen, skal ny stasjon med oppganger for Fornebubanen på Skøyen være sikret opparbeidet.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for byggetiltak innenfor reguleringsplanen, skal følgende anlegg være opparbeidet eller sikret opparbeidet:
- Harbitzalléen fra Hoffsveien til Harbitzalléen 7
- Park/torg på Hoff

Opparbeiding av T-banestasjon, park/torg på Hoff og gater utenfor planområdet, skal skje i overensstemmelse med føringene som vil fastlegges i detaljreguleringsplan for Fornebubanen og i ny områderegulering for Skøyen og gjennom oppfølgende detaljreguleringer.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 07.09.2016 sak 239 og korrigert i bystyrets møte 28.09.2016 sak 249.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 30.09.2016.

Kjersti Simonnæs, bem.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

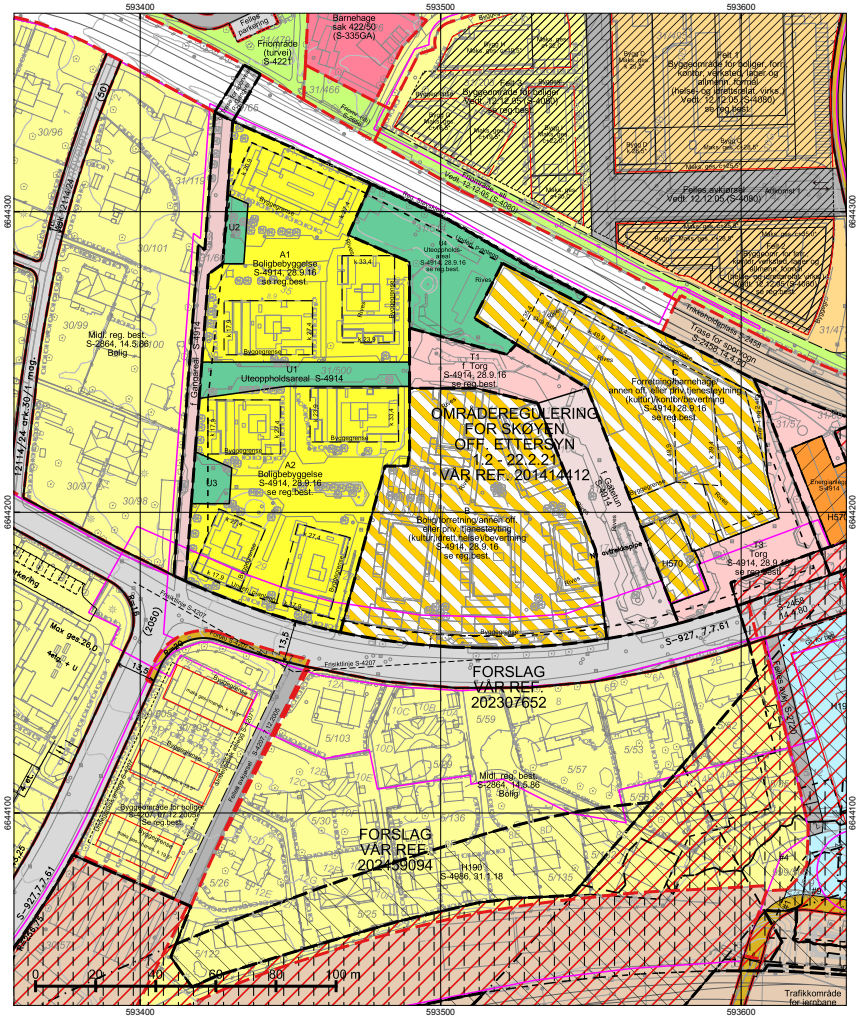
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143755/ 86513113
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP
Adresse: HARBITZALLÉEN 21
Kommentar:
Gnr/Bnr: 31/501

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143755/ 86513113
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP
Adresse: HARBITZALLÉEN 21
Kommentar:
Gnr/Bnr: 31/501

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 333 - Område avsatt til jernbaneformål

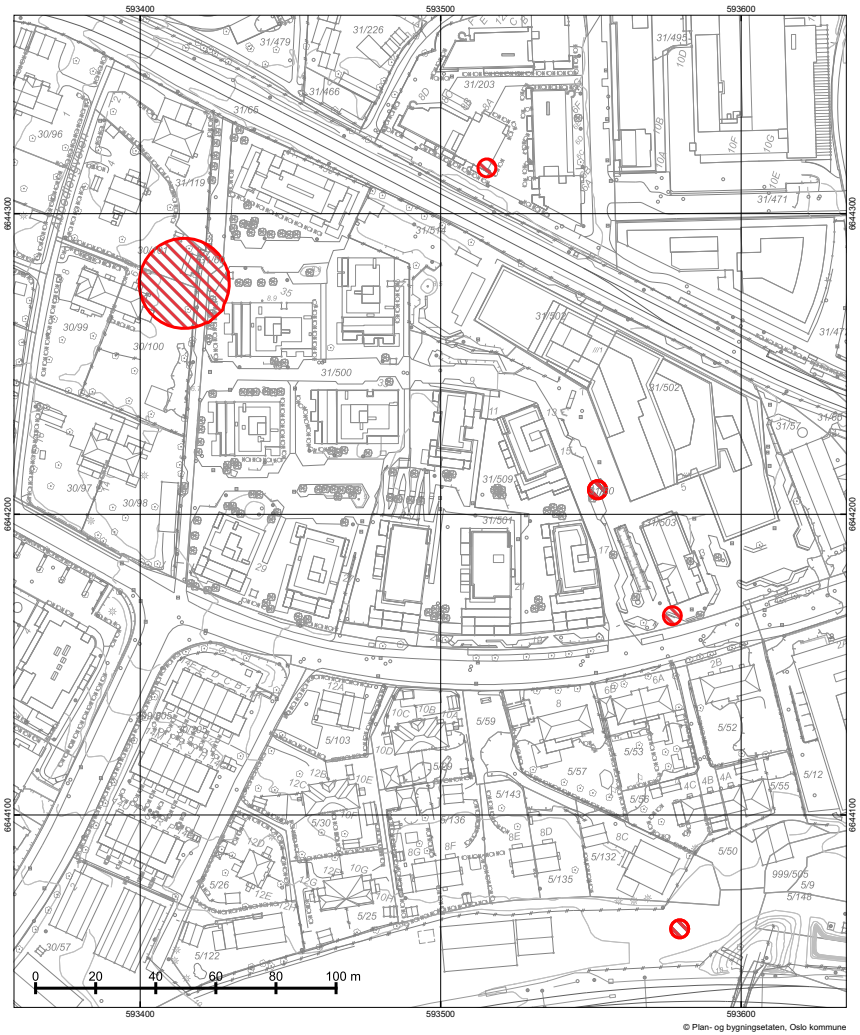
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Bygning som forutsettes revet
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Regulert støyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1510 - Energianlegg
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2013 - Torg
- 2014 - Gatetun
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

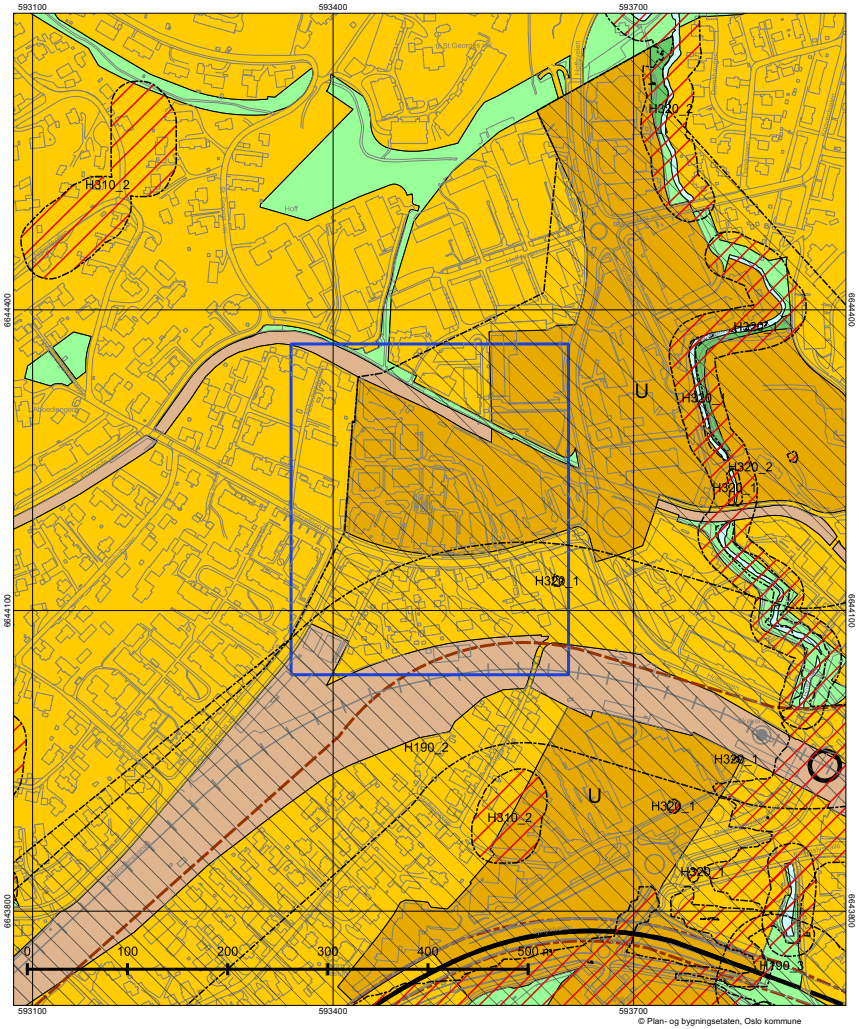
Dato: 28.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 143755/ 86513113
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP
Adresse: HARBITZALLÉEN 21
Kommentar:
Gnr/Bnr: 31/501

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



Oslo

Dato: 28.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143755/86513113
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Røa

Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/roa

22 22 55 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **16 700,-**

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.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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: 22-0082/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Harbitzalléen 21 0275 OSLO

Betegnelse: Gnr 31, bnr 501, snr 40 (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