

Harbitzalléen 33



Velkommen til

Harbitzalléen 33



Salgsoppgaven produsert 12. september 2025

Harbitz Torg

Moderne og lekker 4-roms hjørneleilighet fra 2019 - Vestvendt balkong 14m² - Heis - 2 bad - Gasspeis - Garasjeplass m/el

Prisantydning	13 800 000,-
Omkostninger	346 350,-
Totalpris	14 146 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 110,-
BRA-i	102 kvm
Totalt BRA	107 kvm
Soverom	3
Etasje	4

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2019

Ansvarlig megler	Benjamin Ådna
Telefon	986 89 090
E-post	b.aadna@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Benjamin Ådna v/ Nordvik har gleden av å presentere denne lekker og moderne 4-roms hjørneleilighet fra 2019 beliggende i attraktive Harbitz Torg. Leiligheten byr på smakfull innredning og moderne løsninger av høy kvalitet. Stue og kjøkken har en stemningsfull gasspeis, store vindusflater og utgang til vestvendt balkong på 14m². Videre inneholder leiligheten tre soverom og 2 bad. Det er gulvvarme i hele leiligheten. Via kjelleren kan man ta seg tørrskodd til alle fasilitetene Harbitz Torg har å tilby, samt ta heisen ned til garasjeplassen.

- Vestvendt balkong på 14m² med flott utsikt
- 1-stavs eikeparkett, vannbåren gulvvarme
- Solskjerming og appstyrt belysning 2022
- A-konto fyring og varmtvann
- Innvendig bod og kjellerbod
- Garasjeplass m/elbillder
- Tre soverom og to bad

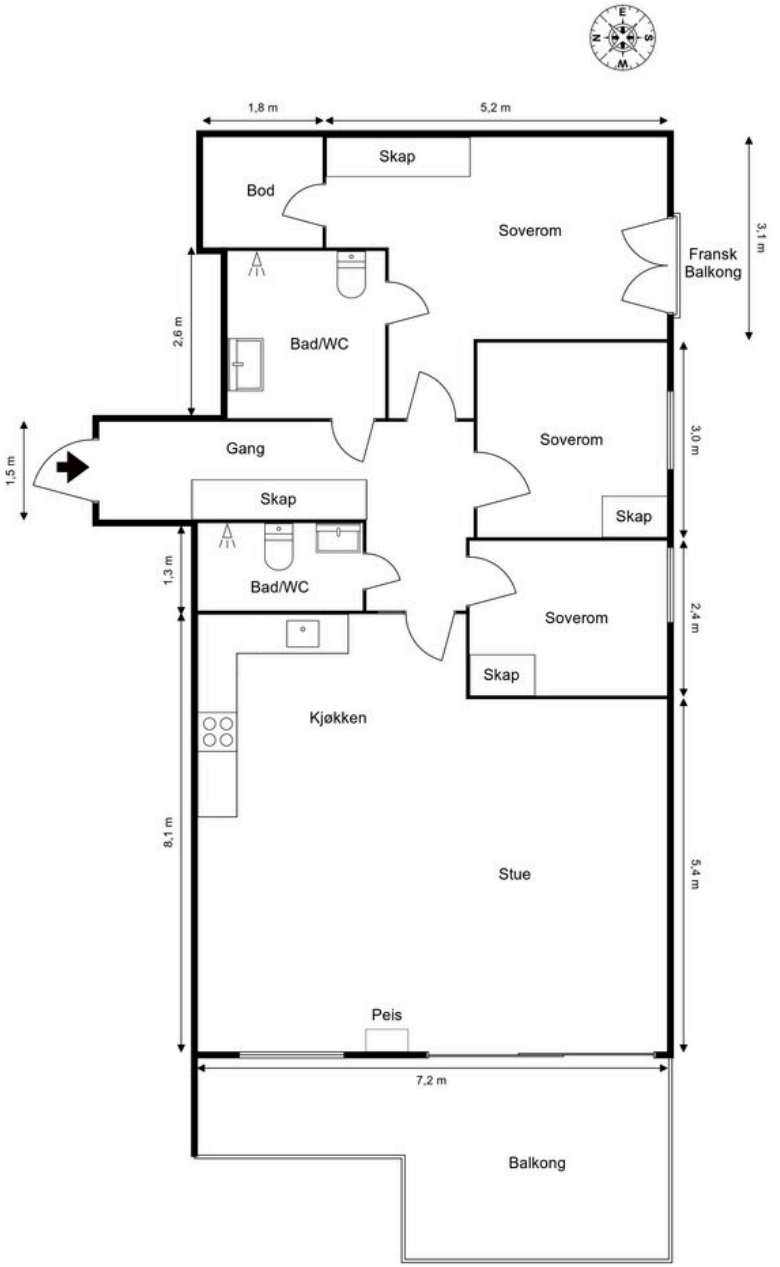
Arealer og innhold

BRA-i:	102 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	107 kvm
TBA:	14 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 102 kvm. Entre, 3 soverom, 2 bad, stue, kjøkken, bod
Total BRA: 102 kvm.
TBA: 14 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.



Plantegning































































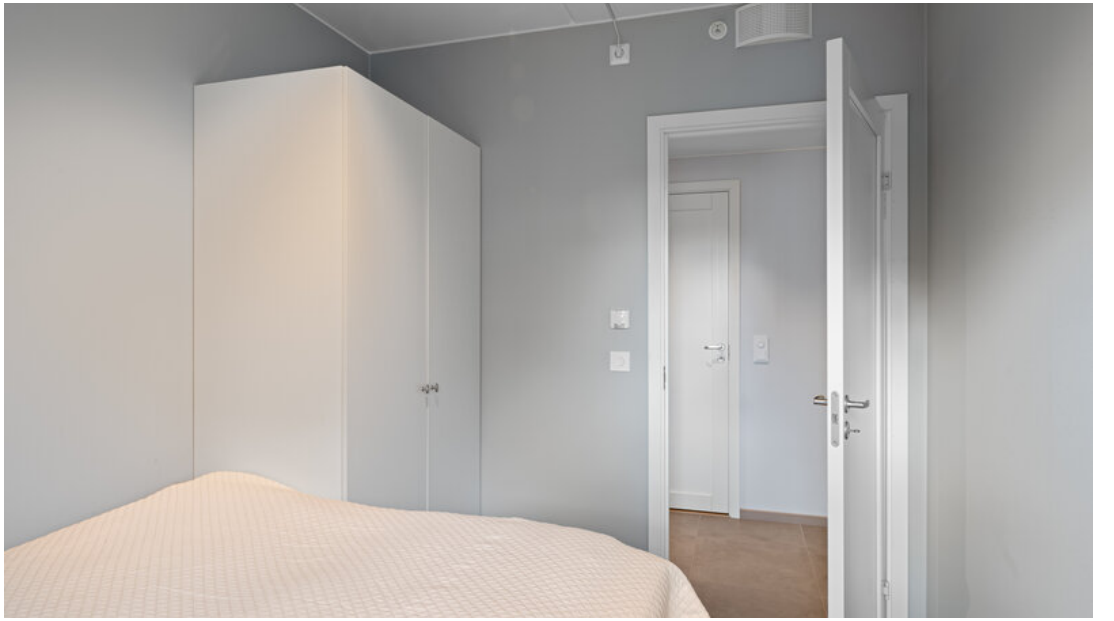



Vaskepulver
























HARBITZ
TORG
coop mega
7-22 (8-21)
HOVEDINNGANG


10-20(18)
Hoff
10-20(18)




Maschmanns
DRY AGED
T-BONE
CÔTE DE BOEUF
TOMAHAWK


PKH
nel


10-20(18)
Hoff

Informasjon

Harbitzalléen 33

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0383/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Harbitzalléen 33, 0275 OSLO
Gnr 31, bnr 500, snr 67 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Terje Loven

Kjøpesum og omkostninger
13 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
345 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
346 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
359 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
14 146 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
14 159 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2019

Etasje
4

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 102 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 107 kvm
TBA: 14 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 102 kvm. Entre, 3 soverom, 2 bad, stue, kjøkken, bod
Total BRA: 102 kvm.
TBA: 14 kvm. Balkong

Underetasje:

BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Bruksareal iht. ny standard er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023
Boder i fellesareal medtatt som BRA-e.
Bod fremvist av eier, dokumentasjon på eierforhold er ikke dokumentert.

Innhold

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Gulvvarme gasspeis . Utgang til balkong.

Kjøkken: Parkett på gulv, og malt overflate og flis på vegg over benkeplate på vegger. Malt betong i himling. Gulvvarme. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekovn.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Gulvvarme. Garderobeskap, fransk balkong.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Gulvvarme. Garderobeskap.

Soverom 3: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Gulvvarme. Garderobeskap.

Bad 1: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap, stoppekran, veggmontert wc og servantskap.

Bad 2: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, servantskap og veggmontert wc.

Bod: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Plater i himling. Ventilasjonsaggregat, sikringsskap og rørfordelingsskap.

Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Garderobeskap og porttelefon.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Ventilasjon:
TG2: Motor i skap sitter løst.

Våtrom: Hovedbadet - Overflater:
Høydeforskjell (32 mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.
TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt.

Våtrom - Sanitærutstyr:

TG2: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Våtrom - Overflater:
Høydeforskjell (30 mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.
TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Elektrisk:
TGIU: 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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Varmesentral:
TGIU: Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

Varmtvannsbereder:
TGIU: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert. Våtrom: Hovedbadet Oppsummering av fukt
TGIU: Det er sjakt med ventilasjonsrør i vegg mot våtsone, så ikke mulig å ta hull. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Det medfølger en oppvarmet parkeringsplass med nr.130.

Ellers er det etablert beboerparkering i enkelte områder i bydel Ullern, Nordre Aker, Alna, Stovner, Bjerke og Vestre Aker. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i ytre by, parkeringssone F, G, H, I, J og K:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 1 krone for ett år
Motorsykkel og moped: 1 krone for ett år
El-bil : 1 krone for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1 krone for ett år

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

Modernisering og påkostninger

2022: Snekkerbygde garderober - Leba
2022: Spotter I alle rom m/appstyring
2022: Kjøkkenøy - Sigdal
2022: Solskjerming
2022: Varmelampe på balkong
2023: Yale Doorman
2023: Lampe over spisebord og kjøkkenøy

2024: Nytt Dusjhode & armatur
2024: Fliser på kjøkken
2024: Oppsett av gassuttak på balkong

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet dursjhode og armatur.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjennomført ved oppføring av bygg.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Hele bygget har balansert ventilasjon.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ved oppførelse av bygget, var ikke garsjekjeller skikkelig tett ved stor nedbør. Dette ble utrettet i 2021.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Samme som over. Garasje tett av faglært i 2021. Har ikke vært noen problemer siden.

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: Skjeggkre har vært observert i bygget, samt en og annen gang i leiligheten. Tiltak ikke iverksatt i leiligheten. Satt ut gift i fellesarealer.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport tilknyttet salgsoppgave fra 2021.

Bygningssakkyndig

Fidens as v/ Christian Omre

Byggemåte

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong.

Yttervegger av betong/bindingsverk forblendet med teglstein/panel.

Takkonstruksjoner:
Flatt tak tekket med papp (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av betong

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

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

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn.

Energi og oppvarming

Energimerking

B - grønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Fyring via fjernvarme og er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha en strømkostnad pr. mnd. på ca. kr. 600,-. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 110,- pr. mnd.
Inkluderer: Akonto fyring/varmtvann, kommunale avgifter, drift & vedlikehold, forretningsførsel, felles forsikring m.m.

Herav:
Akonto varme/varmtv. 935,00
Felleskostnader 4 165,14
Tilkn. TV/bredbånd 10,00

Tillegg
I tillegg kommer garasjeplass på kr. 185,- pr. mnd.

Eiendomsskatt

Kr 5 257,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 477 540,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 9 910 161,- 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

Homenet/GlobalConnect er leverandør av kabel-tv og internett. Dette er ikke inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Harbitzalléen Boligsameie 27-41, orgnr. 822397182

Om sameiet

Harbitzalléen Boligsameie 27-41 med org.nr. 822.397.182 har OBOS som forretningsfører. Sameiet består av 162 seksjoner.

Husordensregler:
Ved grilling skal det kun benyttes gass- eller elektrisk grill.
Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Diverse:
Sameiet har felles takterrasse med utemøblement.
Sameiet har felles sykkelbod.

GlobalConnect:
Sameiet har bredbåndsavtale med GlobalConnect. Hver seksjon må tegne eget abonnement og kan velge mellom hastighetene nedenfor.
100/100mbps kr. 349,-.
500/500mbps kr. 449,-.
1000/1000mbps kr. 549,-.

Fra styret:
Det er installert vannmålere i leilighetene for akonto avregning på varmtvann/fyring. Ny avregning basert på faktisk forbruk pr seksjon startet fra 01.01.2025.

Garantitiden er over og sameiet vil gradvis bygge opp et vedlikeholdsfond som vil påvirke felleskostnadene noe i årene som kommer.

Ved salg av boligseksjonen er selger ansvarlig for å lese av gassmåler og strømmåler for elbil slik at dette avregnes før overtagelse av ny eier.

Forretningsfører

OBOS Eierskifte

Forkjøpsrett

Nei

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning

Fellesformue
Kr 488,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 199 069,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 143 320,-

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

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregne

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

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring-
Polisenr. 88505926

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et svært etterspurt, sentralt og rolig område ved Skøyen i Oslo. Her har du nærhet til Oslo sentrum, flotte grøntområder som Bygdøy og Frognerparken, gode kollektivforbindelser, samt et bredt utvalg av butikker, kafeer og restauranter. Området byr også på gode skoler, en rekke barnehager og rike kulturelle opplevelser. Harbitz Torg kombiner en urban og rolig atmosfære med en hyggelig nabolagsfølelse.

I umiddelbar nærhet finner du 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 bla. Coop Mega, apotek, frisør og ulike spisesteder. I gangavstand finner du også Rema 1000, Kiwi og Bunnpris (søndagsåpent). I Karenslyst allé på Skøyen finner du en pulserende og moderne handlegate med et bredt utvalg av butikker, restauranter og kaféer. Her er det et rikt og spennende utvalg av mote, interiør, spesialforretninger, Vinmonopolet (kategori 6 og spesialbutikk for vin) m.m. Det er et godt utvalg av restauranter og kaféer som tilbyr alt fra gourmetmat på Maschmanns Matmarked til koselige kaféopplevelser som Baker Hansen og Kanelsnurren. Perfekt for enhver smak.

På Harbitz Torg har du enkel tilgang til offentlig transport. Nærmeste buss-/ og trikkeholdeplass er Hoff (med linje 13 til sentrum) som ligger kun 3 min gange fra boligen. Skøyen stasjon (8 min gange) tilbyr en rekke busslinjer (inkl. linje 20 og 31), en rekke toglinjer (kun ett stopp til Nationaltheatret) samt Flytoget. Fra Sjølyst er det kun 3 min med buss (ett stopp) til Aker Brygge/Tjuvholmen. Dette gir enkel tilgang til ulike deler av Oslo og omegn. I tillegg er Fornebubanen under bygging, med planlagt åpning i 2029. T-banestasjonen vil komme ca. 200 meter fra leiligheten, og vil føre deg til Majorstuen eller Fornebu på få minutter, noe som

forventes å øke attraktiviteten av området videre.

Fra Harbitz Torg har du gangavstand til Bygdøy og Frognerparken med sine gode rekreasjonsmuligheter og utendørsaktiviteter. 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. Tennisklubber, fotballbane, seilforening mv. finnes også like i nærheten.

Bebyggelse

Boligbygg over 7 etasjer samt kjeller.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 14.04.2023.

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.

Rommet som i dag brukes som soverom (rommet i midten mellom hver av soverommene) er byggemeldt som kontor/bibliotek.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Skøyen, abbediengen og hoff er under stor utvikling og byggeprosjekter/ utvikling i nærområdet må påregnes. For informasjon om eventuelle arbeider i nærliggende områder anbefaler vi et søk på plan og bygg sin saksinnsyn portal: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Utviklingen av Skøyenområdet:
Områdereguleringen på Skøyen ble vedtatt av Oslo Kommune Bystyret 27.09.2023, men med innsigelse fra Statens vegvesen og Bane NOR. Det betyr at planen foreløpig ikke er stadfestet og juridisk bindende. Innsigelsene fra Statens vegvesen og Bane NOR skal avgjøres av Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD). KDD sendtesaken til Samferdselsdepartementet 13.09.2024. KDD ber om uttalelse fra Samferdselsdepartementet, og inviterer til befaring. Plan og byggningsetaten i Oslo kommune vet ikke når KDD vil behandle saken ferdig og hva som blir resultatet.

Oslo kommune har ambisjoner om at Skøyen skal være et foregangsområde for klimasmart og klimanøytral byutvikling. Hensikten med planen er å sikre en framtidsrettet og helhetlig utvikling av Skøyen som kollektivknutepunkt og attraktivt byområde.

Planen bygger på den eksisterende bystrukturen, men strammer opp de utflytende arealene og gir Skøyen en tettere og mer bymessig karakter. Planen åpner for flere boliger, og nye tilbud for både tilbud til beboere og besøkende. Det legges vekt på å utvikle området til en flerfunksjonell, tett og levende by som åpner seg mot fjorden. Grønne elvedrag, åpne gode allmenninger, plasser og torg skal gi attraktive møteplasser og forbindelser mellom det tette Skøyen, og rekreasjonsområdene på Bygdøy, Frognerparken, marka og fjorden. Nye turveier langs Hoffselva og Frognerelva, nye parkområder og en ny allmenning fra Skøyen stasjon vil gi Skøyen bedre kontakt med fjorden og rekreasjonsområdene rundt. Havnepromenade fra sentrum videreføres på Skøyen. For mer info om utviklingen av Skøyen: Saksnr.: 201414412 Saken gjelder: Skøyen - Områderegulering - S-5193 Status: Planforslag. Saken fortsetter i 202315804 - del 2.

Utbygging av Fornebubanen:
Det er vedtatt utbygging av Fornebubanen som innebærer at ny T-banestasjon på Skøyen skal etableres. Skøyen stasjon er det første stoppestedet på Fornebubanen. De to inngangene til stasjonen vil ligge på nye Hoff torg og i Harbitzallèen 2. Begge med kort avstand til togstasjon, buss og trikk. Byggestart var desember 2020 og banen er beregnet å stå klar for åpning i 2029. Fornebubanen er den største T-baneutbygging i hovedstadsområdet på mange tiår. Det er derfor et omfattende arbeid som skal gjennomføres. Fra 3. kvartal 2023 - 2. kvartal 2025 arbeider de med etablering av spunt og støttekonstruksjoner inkludert avstivning. Utgraving av to dype sjakter med gravemaskiner og heisekran. Sjaktene skal bli adkomst til T-banestasjonen. Massetransport av stein, denne vil gå langs Hoffsveien ned til E18. Sprenging av T-banetunnelens hovedløp, arbeidet utføres fra adkomsttunnelen som ble etablert i fase 4. Utsprengning av stasjonshall på Skøyen med tilhørende bergsjakter. Sprenging av adkomst- og rømningstunnel ved Bestum. For nærmere informasjon om vedtatt plan, se Oslo kommunes informasjonssider: https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/fornebubanen
https://storymaps.arcgis.com/stories/e21b4778b641427bb3eafd6d8f8c8c39

Pågående plansaker:
Ang. Abbediengveien 1-9, 11, 13-19, 21, 23, 25, og Harbitzalléen 51 - Detaljregulering: Saksnummer: 202316049. Plan- og bygningsetaten (PBE) presenterte i juni 2024 tre hovedalternativer for utvikling av planområdet. Med bakgrunn i dette mottok etaten i høst innspill fra to grupperinger av grunneiere i planområdet med synspunkt på valg av alternativ. Den ene av disse representerer 16 grunneiere som støtter alternativ 3 - Overgangssone, men med høyere tetthet. Den andre grupperingen representerer de resterende 6 grunneierne, som ønsker alternativ 1 - Dagens situasjon. I innspillene ble det ikke uttrykt behov for bedring av beslutningsgrunnlaget, utover de utredningene som allerede var i startfasen. Arbeid med utredning av grunnforhold og overvann er igangsatt, og det gjøres grunnboringer i området i disse dager. Målsetning for videre planarbeid var å gjøre valg av hovedalternativ for planløsningen i oktober/november 2024, inkludert dialog med grunneierne. Etaten kunne ikke gi denne saken så høy prioritet som planlagt høsten 2024, og arbeidet er derfor noe forsinket. Samtidig kom det i løpet av høsten opp spørsmål om bruk av området til andre formål enn bolig. Oslo kommune vil få en stor vekst i antall eldre i årene framover, og det gir behov for arealer til sykehjem og andre tilbud innenfor helsesektoren. Behovet for nye omsorgsbygg er betydelig også i bydel Ullern, og det er vanskelig å finne tomter til slike formål. Abbediengveien har beliggenhet og kvaliteter som kan gjøre området egnet til omsorgstilbud som sykehjem og demenslandsby. Kommunen ønsker derfor å utrede om planområdet er egnet for slike funksjoner. Det er fortsatt et tidlig stadium i denne egnethetsvurderingen, og det er ikke avklart om Abbediengveien vil være aktuell. Vi ser det likevel som viktig å informere dere som grunneiere om at kommunale arealbehov vurderes i området. Det er ikke avklart hvor stort areal eventuelle omsorgstilbud vil kreve, men det

antas i utgangspunktet at det kan omfatte inntil halvparten av planområdet. Reguleringsarbeidet videreføres nå for fullt, med sikte på å ha et planforslag klart rundt sommeren i år. Videre vurderinger av egnetheten for omsorgstilbud vil gjøres i sammenheng med reguleringsarbeidet, i samarbeid mellom relevante etater i kommunen. I planarbeidet vil vi foreløpig holde to prinsippalternativer åpne; I tillegg til vurdering av omsorgstilbud på deler av planområdet vil vi også videreføre tidligere alternativ der hele området avsettes til boligformål.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202316049

Ang. Harbitzkvartalene og Harbitzparken: Saksnummer: 201710251 og 202459094. Saken gjelder: Harbitzalléen 2 B med flere - Felt BKB1 - Dialogfase - Boliger. Det er kommet et forslag om omregulering av planforslaget for Harbitzalléen 2B med flere. Harbitzkvartalene er et fremtidsrettet bolig- og næringsprosjekt. Prosjektet er tiltenkt å tilføre 500-600 nye boliger sentralt på Skøyen, etablere en etterlengtet park, til glede for nabolaget og hele Skøyen, og forsterke bylivet langs Harbitzalléen. Harbitzalléen vil omformes til områdets sentrale byrom. En sjarmerende strøksgate med spisesteder, butikker og møteplasser. Harbitzparken vil bli en langstrakt park og naturkorridor på 400 meter. Fra kompakte punkthus, et klassisk bykvartal, lamellbebyggelse, rekkehus og villaer, tilbyr Harbitzkvartalene varierte leiligheter som imøtekommer folks skiftende behov. Attraktive fellesløsninger med tilgang til delingstjenester, ulike fellesrom og takterrasser vil tilbys gjennom hele prosjektet. Prosjektet er oppdelt i tre distinkte kvartal med en størrelse og plassering som er godt tilpasset området. Foreslått utnyttelsesgrad er 220%, med makshøyde på 42 meter, og boligandel på minimum 80%. Saken er fortsatt til behandling hos kommunen, det reviderte plangrepet beskrevet over ble sendt til kommunen 30.05.2024. Forslag til planprogram til offentlig ettersyn ble sendt 11.04.2025. Foreliggende sak 201710251 er trukket, og det er bestilt nytt oppstartsmøte under saksnummer 202459094. For mer info se:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201710251
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202459094

Harbitzalléen - Bestilling av oppstartsmøte - Gateopprustning - Sikring av trær og sykkeltilrettelegging. Saksnummer: 202307652. Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en trygg og attraktiv forbindelse for gående og syklende, samt ivaretagelse av trær og overvannshåndtering. Strekningen er på ca. 250 meter og inngår som en del av Plan for sykkelveinett i Oslo, vedtatt i 2018. Som følge av planlagt utvikling på Skøyen, blant annet Fornebubanens stasjonsoppganger i umiddelbar nærhet og etablering av ny skole på Hoff, så forventes det å bli økt ferdsel av myke trafikanter i området. Det planlegges for en oppgradering av eksisterende gate der samlet gatebredde økes sammenlignet med dagens situasjon, for å ivareta behovene for ulike trafikantgrupper og for å sikre gode vilkår for trær. Tiltaket planlegges som samferdselsanlegg med kjørebane, sykkelfelt, fortau og grønt. Håndtering av overvann og tilpasning til eksisterende torg på nordsiden av veien, samt de bevaringsverdige bygningene på sørsiden av veien, vil være sentrale tema i planarbeidet. Planen vurderes ikke å utløse krav om konsekvensutredning.

Skøyen felt S3 - Tingstuveien 31 og Harbitzalléen 2 A mfl. - Planforslag med planprogram - dialogfasen - Kontorbygg på opptil 14 etasjer. Saksnummer: 201517140 Tingstuveien 31 AS og Klaveness Marine AS foreslår å omregulere sine eiendommer i Tingstuveien 31 og Harbitzalléen 2A mfl. på Skøyen fra kontor, bolig m.m. til kontor, tjenesteyting og bolig. Fornebubanen planlegges ført under området, med oppgang fra ny T-banestasjon i planområdet. Eiendommene omfattes av felt S3 i forslag til områderegulering for Skøyen. Feltet foreslås regulert til sentrumsformål, der det tillates en maks utnyttelse på 390 % med høyder inntil 52,5 m (8-14 etasjer), og boligandel på minimum 20%.

Hoffsveien 13 - Bestilling av oppstartsmøte - Boliger, kontor og næring - Områdeplan Skøyen - Felt S1. Saksnummer: 202454086. Murmester Rolf Holm Eiendom AS foreslår å regulere Felt S1 på Skøyen med ca. 305 nye boliger, samt kontor-, handel- og kulturformål. Deler av Hoff torg foreslås omregulert til bebyggelse og anlegg. Planinitiativet er i strid med overordnede føringer og ønsket utvikling på Skøyen. Utnyttelse og høyder må reduseres vesentlig, kvalitet på uteareal for bolig må heves vesentlig, og plan og bygg fraråder at areal med formål torg omreguleres til bebyggelse og anlegg. Reguleringsrisikoen er svært høy.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202454086

Hoffsveien 1 A-E - Forslag til planprogram - Utbygging av service- og næringseiendom. Avsluttet. Saksnummer: 201505963. Hensikten med planforslaget er å legge til rette for utvikling av formål for næring (kontor/hotell), service og bolig, ved transformasjon og riving av eksisterende bebyggelse og nybygg. Deler av dagens kontorbebyggelse søkes bevart i forslag til detaljregulering. Adkomst til T-bane for Fornebubanen skal inkluderes i sørøstre del av Hoffsveien 1 A vis a vi jernbanestasjonen på Skøyen. Det forutsettes at eksisterende bygning rives helt eller delvis og at det bygges nytt. Bestilling av oppstartsmøte ble sendt inn 30.04.2015. Oppstartsmøte ble holdt 13.08.2015. Utkast til planprogram ble sendt inn 07.03.2016, med senere revideringer/oppdateringer. På grunn av det pågående arbeidet med forslag til områdereguleringsplan for Skøyen, ble denne saken stilt i bero høsten 2018. Områdereguleringsplanen for Skøyen ble vedtatt 27.09.2023, men er pr. i dag ikke stadfestet pga. innsigelser til planen. Plan- og bygningsetaten viser til sitt Forbedret innsendt plan-prosjekt (FIP). Storebrand aksepterer å avslutte denne saken, og begynne med ny sak for videre prosess. Saken avsluttes og videre prosess for et forslag til en detaljregulering gjøres i en ny sak.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201505963

Engebrets vei 3 - Bestilling av oppstartsmøte - Hoffselven Kvartalet - Mottatt krav om å fremme stoppet planinitiativ for bystyret. Saksnummer: 202458269. Forslagsstiller (FS) Hoffsborg AS foreslår å regulere ca. 23 000 m2 kontor og 3000 m2 forretning, bevertning og tjenesteyting på felt BKB3 og BKB4 på Skøyen. Plan- og bygningsetaten stoppet planinitiativet fordi det er i strid med overordnende føringer og ønsket utvikling på Skøyen. Utnyttelsesgrad er alt for høy, andel bolig og uteareal er alt for lav, og areal med formål grønnstruktur kan ikke omreguleres til bebyggelse og anlegg. Vilkårene i vedtakspunkt 6 i områdereguleringen om miljømessig, sosial bærekraft og stedstilpasset utvikling for å fremme detaljregulering med avvik fra områdereguleringen er ikke oppfylt. Hoffsborg AS krever at Plan- og bygningsetatens stopping av planinitiativet blir behandlet av bystyret. Saken ble oversendt til bystyret 24.10.2024.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202458269

Drammensveien 157, 159, 161 og 161 B - Dialogfase - omregulering til næring med høy utnyttelse. Saksnummer: 201505199.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201505199

-Nedre Skøyen vei 24 - 26 (felt B4) - Oppdatering av planforslag før politisk behandling - oppføring av boliger og etablering av tursti. Saksnummer: 201804004.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201804004

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

Nedre Skøyen vei 11 med flere - Felt BKB7 - Dialogfase - Bolig og næring. Saksnummer: 201901896.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201901896

Konventveien 27 - Utvidelse og rehabilitering av Smestad skole. Saksnummer: 202107493.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202107493

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

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

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at

handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på

nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 124 200,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Innhenting av tinglyste dokumenter utover Grunnpakke kr. 260,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (2 gratis visninger inkl.) kr. 3 900,-

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 14. september 2025

Ansvarlig megler

Benjamin Ådna, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 98689090

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

Vedlegg

Harbitzalléen 33

Harbitzalléen 33
0275 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2019
BRA: 107 m^2
BRA-i: 102 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	14	4	0	4

Supertakst
GNR: 31 BNR: 500 SNR: 67
Christian Omre
Fidens as
rodelokkatakst@gmail.com
93060672
Harbitzalléen 33
0275 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/33536

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Ventilasjon

Oppsummering

TG2: Motor i skap sitter løst.

Filter byttes hver 6. mnd, opplyst av dagens eier.

Anbefalte tiltak

Utbedring av motor i ventilasjonsanlegget anbefales.

Våtrom: Hovedbadet

Oppsummering av overflater

Høydeforskjell (32 mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt.

Krav om fall 1: 100 til sluk i dusjsonen er oppfylt. (10 mm nedsenk)

Anbefalte tiltak overflater

Det er fall på gulv men ikke 1:100. Ingen tiltak synes nødvendig. (ikke kostnadsmessig forsvarlig)

Oppsummering av sanitærutstyr

TG2: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en lekkasjestopper i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Høydeforskjell (30 mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt.

Krav om fall 1: 100 til sluk i dusjsonen er oppfylt. (Nedsenk på 10 mm)

Baderom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Dør er plassert i våt sone.

Anbefalte tiltak overflater

Det er fall på gulv men ikke 1:100. Ingen tiltak synes nødvendig. (ikke kostnadsmessig forsvarlig)

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

TGIU: 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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Varmesentral

Oppsummering

TGIU: Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

TGIU: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Våtrom: Hovedbadet

Oppsummering av fukt

TGIU: Det er sjakt med ventilasjonsrør i vegg mot våtsone, så ikke mulig å ta hull.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
5.8.2025	**31.8.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Terje Loven** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Christian Omre** Telefon: **93060672**
Firma: **Fidens as** Epost: **rodelokkatakst@gmail.com**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Harbitzalléen 33, 0275 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	31	Bruksnr:	500	Festenr:	
Seksjonsnr:	67	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	2019						
Boligtype:	Leilighet						

Generell beskrivelse av boligen:
Boligbygg over 7 etasjer samt kjeller.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong.

Yttervegger av betong/bindingsverk forblendet med teglstein/panel.

Takkonstruksjoner:
Flatt tak tekket med papp (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av betong

Standard:

4. etasje
Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Gulvvarme gasspeis . Utgang til balkong.

Kjøkken: Parkett på gulv, og malt overflate og flis på vegg over benkeplate på vegger. Malt betong i himling. Gulvvarme. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekovn.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Gulvvarme. Garderobeskap, fransk balkong.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Gulvvarme. Garderobeskap.

Soverom 3: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Gulvvarme. Garderobeskap.

Bad 1: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap, stoppekran, veggmontert wc og servantskap.

Bad 2: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, servantskap og veggmontert wc.

Bod: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Plater i himling. Ventilasjonsaggregat, sikringsskap og rørfordelingsskap.

Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Garderobeskap og porttelefon.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2022-2024	Snekkerbygde garderober - Leba Spotter I alle rom m/appstyring Kjøkkenøy - Sigdal Solskjerming Yale Doorman Nytt Dusjhode & armatur Lampe over spisebord og kjøkkenøy Fliser på kjøkken Varmelampe på balkong Oppsett av gassuttak på balkong	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	102	102	0	0	14
Kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	**107**	**102**	**5**	**0**	**14**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	102	99	3	Entre, 3 soverom, 2 bad, stue, kjøkken.	Bod.
Totalt m²	**102**	**99**	**3**		

Kommentar til arealberegning

Bruksareal iht. ny standard er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Boder i fellesareal medtatt som BRA-e.

Bod fremvist av eier, dokumentasjon på eierforhold er ikke dokumentert.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong på ca. 14 m² med adkomst fra stue. Vestvendt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Terrassen er flislagt. Tettesjikt under flis er ukjent.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 2018.	
Entredør i malt utførelse. Brannklasse B30 og lydklasse dB43.	
Formpressede innerdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**
Stue: Måler 2 mm avvik på 2 meter og 7 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme. Entre: Måler 1 mm avvik på 2 meter og 2 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.	

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Avgassrør til gasspeis
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Gasspeis
Felles gassanlegg, regning etter bruk av gass. Peis kontrolleres 1 gang pr år, opplyst av dagens eier.	
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	**TG-1**

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med profilerte laminerte fronter, heltre og granitt benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

Merknad: Det registreres noe løst håndtak på frysedør.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Mekanisk avtrekk over stekesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder er målt til:
Stue: 2.56 m.

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

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

6.8 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-1

Fordelerskap er etablert på bad.

Stoppekran er plassert i fordelerskap.

6.9 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-IU**

TGIU: 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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

6.10 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-1**

Fordelerskap plassert i bod.

6.11 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral **TG-IU**

TGIU: Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

6.12 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

TGIU: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

6.13 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon

Balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert i boden.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Når var siste service på anlegget?

Ukjent.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

TG2: Motor i skap sitter løst.

Filter byttes hver 6. mnd, opplyst av dagens eier.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av motor i ventilasjonsanlegget anbefales.

6.14 Våtrom: Hovedbadet





Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Bad fra byggeår.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-2**
Høydeforskjell (32 mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.	
TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt.	
Krav om fall 1: 100 til sluk i dusjsonen er oppfylt. (10 mm nedsenk)	
Anbefalte tiltak overflater	
Det er fall på gulv men ikke 1:100. Ingen tiltak synes nødvendig. (ikke kostnadsmessig forsvarlig)	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, og innfellbare dusjvegger.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**
TG2: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Det bør vurderes å etablere en lekkasjestopper i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er tilluft under dør og mekanisk avtrekk fra rommet.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-IU**
TGIU: Det er sjakt med ventilasjonsrør i vegg mot våtsone, så ikke mulig å ta hull.	
Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

6.15 Våtrom



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-2**

Høydeforskjell (30 mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt.

Krav om fall 1: 100 til sluk i dusjsonen er oppfylt. (Nedsenk på 10 mm)

Baderom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Dør er plassert i våt sone.

Anbefalte tiltak overflater

Det er fall på gulv men ikke 1:100. Ingen tiltak synes nødvendig. (ikke kostnadsmessig forsvarlig)

Membran, tettesjikt og sluk

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

Påstrykningsmembran ført til klemring i sluk.

Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, og innfellbare dusjvegger.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er tilluft under dør og mekanisk avtrekk fra rommet.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra entre mot dusjsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

6.16 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Loven, Terje	9578-5993-4-1761014	2025-07-15 11:43:27

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
15. jul. 2025

Oppdragsnummer
8-0383/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Harbitzalléen 33, 0275 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Terje Loven

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2021

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: 88505926
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet dursjhode og armatur

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

Eventuell kommentar: Ikke nødvendig

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjennomført ved oppføring av bygg

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?
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?
Ja

Beskriv: Hele bygget har balansert ventilasjon

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ved oppførelse av bygget, var ikke garsjekjeller skikkelig tett ved stor nedbør. Dette ble utrettet i 2021.

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

Feil og mangler

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

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

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

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

Beskriv: Samme som over. Garasje tett av faglært i 2021. Har ikke vært noen problemer siden.

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: Skjeggkre har vært observert i bygget, samt en og annen gang i leiligheten. Tiltak ikke iverksatt i leiligheten. Satt ut gift i fellesarealer.

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Utarbeids av takstmann etterhvert.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport tilknyttet salgsoppgave fra 2021.

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: 8-0383/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Loven, Terje	**2025-07-15**

Identifikasjon

bankID Loven, Terje

Signicat

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

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Anders Thorkildsen
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: a.thorkildsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0383/25 . Vår ref.: 2694-1-067 Dato: 02.07.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Harbitzalléen Boligsameie 27-41
Organisasjonsnr:	822397182
Seksjonseier:	Loven, Terje
Medeier:	Obradovic, Sonja
Leilighetsnummer:	067
Adresse:	Harbitzalléen 33 D, 0275 OSLO
Seksjonsnummer:	67
Gnr.	31
Bnr.	500

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 88505926.
- 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.

Leilighetene betaler a konto varmtvann og styret jobber med å få på plass løsningen med individuell avregning. Leilighetene har vannbåren varme og gasspeis (kan også kobles på utegrill) med individuell avregning. Avregning av gass og strøm elbil foretas av styret. Spørsmål på rettes styret harbitza@styrerommet.no Ved salg av boligseksjonen er selger ansvarlig for å lese av gassmåler og strømmåler for elbil slik at dette avregnes før overtagelse av ny eier. Målerstand skal meldes fra til styret. Utvendig solskjerming: For å få til et enhetlig utemiljø skal standard farger være RAL 7016 (kassett + armer) og mørkegrå/anthracite (duk). Tilknytningsavgift bredbånd til Homenet er en avgift som dekker installasjon og drift av fibernettet til blokkene. Nøkkelbestilling: Nøkler bestilles via VIBBO og blir sendt saksbehandler i OBOS for effektuering. Det er kun seksjonseier som kan bestille nøkler. Garasje/parkering: 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. Parkeringsrettighetene 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. Feil og reklamasjoner: Vi minner om at alle feil og reklamasjoner skal meldes skriftlig til WK i Viscenario (https://product.viscenario.com/users/login). Mangler dere brukernavn og passord? Kontakt Jørgen Kjendlie hos Sem & Johnsen Eiendomsmegling: tlf. 95 18 45 04; e-post jk@sem-johnsen.no Ingen lån registrert for selskapet.

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 110,14,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto varme/varmtv.	935,00	
Felleskostnader	4 165,14	
Tilkn. TV/bredbånd	10,00	

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:	534,-
Fradragsberettigede kostnader:	9,-
Annen formue:	488,-
Gjeld:	0,-

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/Leif Rathe, e-post: harbitza@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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2694
HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 27-41

Velkommen til årsmøte i HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 27-41

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 3. mai kl. 09:00 og lukker 6. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2694

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 27-41

Sak 1
Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Henry Tran er valgt.

Sak 2
Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Arne Ljungmann er valgt.

Sak 3
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 4
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. 2694 regnskap.pdf

Sak 5
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 320 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 320 000,-

Sak 6
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Leif Rathe

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

- Caspar Risa Hansen
- Erling Bertrand Hansen
- Olga Borisovna Dreessen

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

- Arne G. Ljungmann
- Erna M. Angelvåg Holand

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Arne Georg Ljungmann	Harbitzalléen 27 B
Styremedlem	Olga Borisovna Dreessen	Harbitzalléen 33 D
Styremedlem	Erling Bertrand Hansen	Harbitzalléen 33 D
Styremedlem	Juliana Ana De Lima Neta	Harbitzalléen 29 A
Styremedlem	Leif Rathe	Harbitzalléen 35 A
Varamedlem	Caspar Risa Hansen	Harbitzalléen 37 F
Varamedlem	Erna M Angelvåg Holand	Harbitzalléen 31 C

Valgkomiteen

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 Harbitzalléen Bs 27-41
Sameiet består av 162 seksjoner.
Harbitzalléen Bs 27-41 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 822397182, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
31 500

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

Harbitzalléen Bs 27-41 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 Alpha Revisjon

Styrets arbeid

Det har vært avholdt 8 styremøter I 2024.

Det var en bra oppslutning om sameiets dugnad i år også og dette er nå en årlig tradisjon. Det er en flott anledning til å bli kjent med naboene og samles til litt grillmat og hygge, samt treffe styrets medlemmer.

Årsmøtets vedtak om å installere automatisk og individuell avlesing av vannforbruk har blitt fulgt opp og det vil bli individuell avregning fra 2025. Det har blitt oppdaget mange feil fra utbyggers rørlegger som har forsinket prosjektet.

Vi har hatt en forlikskalge gående mot utbygger som følge av diverse mangler. Det er inngått avtale om gjenstående punkter, men noe gjenstår fortsatt å rette opp fra utbyggers side.

Det har vært flere tilfeller av budbiler som har klart å åpne bommen til området. Dette er ikke tillatt. Veien ved bommen er utenfor sameiets tomt og regulert som gang og sykkelvei. Det er kun Oslo Kommune som kan benytte veien til innkjøring for renovasjonsbil og utrykningskjøretøy. Budbilene skaper farlige situasjoner for barn og beboere generelt.

Styret har samarbeidet med felt B og utbyggers arkitekt og vil foreslå en løsning for skjerming og andre fasaderelaterte problemstillinger på årsmøtet.

Styret minner om at elsykler og el-sparkesykler ikke må plasseres I bodområdene, men I sykkelbodene, som er bedre rustet I tilfelle brannutbrudd.

Styret har installert flere kameraer i garasjen for å dekke hele garasjeområdet.

Det har vært en vannlekkasje gjennom garasjetaket som følge av sprengte vannrør I den kaldeste perioden. Tiltak er gjennomført for å hindre dette fremover.

Det har vært flere tilfeller av leietakere som ikke er meldt til styre eller forretningsfører. Vi minner om at all utleie må meldes til styret og OBOS. Dette også av sikkerhetsmessige grunner.

Det har vært flere tilfeller av beboere som hensetter ødelagte møbler og annet avfall under trappeoppgangene. Dette er ikke tillatt. Kun barnevogner skal plasseres her.

Vi minner også om at oppgangene skal være fri for alle private eiendeler. Barnevogner, blomster og annet må tas med inn I leiligheten. Dette på grunn av brannvernsregler, men også på grunn av at det gjør renholdsarbeidet vaskeligere (og dermed dyrere for oss) og ikke minst av estetiske grunner.

Husk å ta ut nøkkelen fra heisen etter bruk. Det har vært flere tilfeller av nøkler som brekkes I låsen med tilhørende kostnader for sameiet.

Det har også vært mye skader på dører.Elektronikken på dørene kan ødelegges dersom man tvinger døren åpen ved å blokkere den med noe tungt. Bruk knappene over dørene ved behov for å holde døren åpen og husk å resette knappen når man er ferdig.

Styret gjør daglig oppfølging av værforholdene gjennom vinteren for å slå snøsmelt-anlegget på når det behøves og slå det av for å spare energikostnader når det ikke behøves. Anlegget har kun vært på i ca 20-25 dager i vinter.

Det er fortsatt mye jobb med å rydde opp i bruksretter til parkeringsplasser, der vårt sameie også har ansvar for å følge opp felt B og PIIR, som også har parkeringsplasser i vår garasje. Vi minner om at alt salg og kjøp av bruksretter må informeres til styret og OBOS. Det er kun tillatt å selge til seksjonseiere i vårt sameie eller felt B og man må være seksjonseier for å kunne ha bruksrett til parkeringsplass.

Det har vært gjennomført tiltak for å redusere problemer med skjeggkre i fellesarealene og ytterligere tiltak vurderes I 2025. Det er viktig at man kaster all papp umiddelbart og ikke lagrer papp i kjellerboder.

Det har vært jobbet med forebyggende arbeid med garasjegulvet.

For å holde kostnadene nede gjør styret selv manuelle avregninger av el og gassforbruk.

Det har oppstått flere skader på bygningene som følge av flytteprosesser. Vær varsom!

Styret har gjennomgått alle leverandøravtaler og flere har blitt reforhandlet eller byttet til ny leverandør. Dette arbeidet fortsetter I 2025 nå som 5-års garantien er ute.

Kostnadene har generelt hatt stor fokus fra styrets side og sameiet har en tilfredsstillende likviditet og ingen gjeld. Men det vil være nødvendig med et buffer nå som garantiperioden er ute og vedlikeholdskostnadene vil øke fremover.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Harbitzalléen Boligsameie 27-41

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Harbitzalléen Boligsameie 27-41 som viser et overskudd på kr 199.069. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av budsjettallene som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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.

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21, 0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 MVA

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 03.03.2025

ALPHA REVISJON AS

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 03.03.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av
Skogly, Roger

bankID

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*
03.03.2025 09:11:50

Signaturmetode
Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 27-41
ORG.NR. 822 397 182, KUNDENR. 2694

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 178 319	6 404 098	7 270 440	7 667 420
Ladeinntekter EL-bil		182 864	402 316	270 000	270 000
Andre inntekter	3	538 579	709 213	270 000	150 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 899 762**	**7 515 627**	**7 810 440**	**8 087 420**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-45 120	-43 710	-45 120	-45 000
Styrehonorar	5	-320 000	-310 000	-320 000	-320 000
Avskrivninger	15	-86 848	-86 848	0	0
Revisjonshonorar	6	-3 150	-15 500	-20 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-219 548	-208 788	-221 000	-232 000
Konsulenthonorar	7	-139 877	-195 211	-120 000	-120 000
Drift og vedlikehold	8	-701 871	-1 092 843	-1 120 000	-835 000
Forsikringer		-565 759	-572 472	-590 000	-621 500
Kommunale avgifter	9	-1 290 042	-1 762 042	-1 400 000	-1 575 000
Parkeringsplasser	10	-6 000	0	0	0
Kostnader sameie		0	-22 279	0	0
Energi/fyring	11	-2 948 268	-2 405 127	-2 426 000	-2 527 000
TV-anlegg/bredbånd		-20 999	-24 817	-24 000	-25 000
Andre driftskostnader	12	-1 413 578	-1 353 043	-1 600 500	-1 630 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 761 059**	**-8 092 680**	**-7 886 620**	**-7 944 100**
DRIFTSRESULTAT		**138 703**	**-577 053**	**-76 180**	**143 320**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	61 405	62 036	0	0
Finanskostnader	14	-1 039	-581	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**60 366**	**61 455**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**199 069**	**-515 598**	**-76 180**	**143 320**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		199 069	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-515 598		

HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 27-41
ORG.NR. 822 397 182, KUNDENR. 2694

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	15	86 848	173 696
SUM ANLEGGSMIDLER		**86 848**	**173 696**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		32 956	9 186
Forskuddsbetalte kostnader		20 231	0
Andre kortsiktige fordringer	16	-372 011	0
Driftskonto OBOS-banken		1 445 420	480 851
Sparekonto OBOS-banken		338	35 344
SUM OMLØPSMIDLER		**1 126 934**	**525 381**
SUM EIENDELER		**1 213 782**	**699 077**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		555 190	356 120
SUM EGENKAPITAL		**555 190**	**356 120**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		98 309	129 042
Leverandørgjeld		397 425	214 054
Energiavregning	17	162 788	0
Annen kortsiktig gjeld	18	70	-140
SUM KORTSIKTIG GJELD		**658 592**	**342 956**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 213 782**	**699 077**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.02.2025
Styret i Harbitzalléen Boligsameie 27-41

Arne Georg Ljungmann Erling Bertrand Hansen Olga B. Dreessen

Leif Rathe Juliana Ana De Lima Neta

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	5 449 073
Akonto vann	1 289 616
Garasje	420 190
TV/Internett	19 440
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 178 319**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Kapital innkrevning	535 000
Diverse	1 000
Opprydding kundereskontro	79
Portåpner	2 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**538 579**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-45 120
SUM PERSONALKOSTNADER	**-45 120**

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 320 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 517, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 150.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-95 467
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-21 660
Andre konsulenthonorarer	-22 750
SUM KONSULENTHONORAR	**-139 877**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	53 521
Drift/vedlikehold VVS	-17 218
Drift/vedlikehold elektro	-30 113
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 199
Drift/vedlikehold heisanlegg	-226 938
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-136 592
Drift/vedlikehold brannsikring	-158 081
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-42 860
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-115 220
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-3 172
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-701 871**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-757 461
Renovasjonsavgift	-532 581
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 290 042**

NOTE: 10
PARKERINGSPLASSER

KOSTNADER PARKERINGSPLASSER

Leie	-6 000
SUM KOSTNADER PARKERINGSPLASSER	**-6 000**

SUM PARKERINGSPLASSER	**-6 000**

NOTE: 11
ENERGI/FYRING

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-300 581
Fjernvarme	-2 357 965
Andre fyringskostnader	-289 723
SUM ENERGI / FYRING	**-2 948 268**

NOTE: 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-18 000
Container	-36 567
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-34 998
Håndverktøy	-717
Datautstyr	-10 726
Annet driftsmateriale	-26 098
Vaktmestertjenester	-100 974
Vakthold	-21 005
Renhold ved firmaer	-553 649
Andre fremmede tjenester	-14 938
Trykksaker	-50
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 517
Andre kontorkostnader	-29
Porto	-25
Kontingenter	-585 397
Bank- og kortgebyr	-4 885
Øreavrunding	-4
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 413 578**

NOTE: 13
FINANSINNTEKTER

Renter bank	3 818
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	239
Kundeutbytte fra Gjensidige	57 271
Andre renteinntekter	77
SUM FINANSINNTEKTER	**61 405**

NOTE: 14
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-1 039
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 039**

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Møbler	
Kostpris	260 544

Avskrevet tidligere	-86 848	
Avskrevet i år	-86 848	
		86 848
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**86 848**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-86 848**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer/Refusjon utleier	-372 011
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**-372 011**

NOTE: 17
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

KOSTNADER

Fjernvarme	134 465
SUM KOSTNADER	**134 465**

Uoppgjorte avregninger	-297 253
SUM ENERGIAVREGNING	**-162 788**

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: 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	-245
Annen kortsiktig gjeld	175
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-70**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 3.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 6.05.25
Selskapsnummer: 2694 **Selskapsnavn:** HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 27-41

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Henry Tran er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Arne Ljungmann er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 320 000,-

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- ☐ Leif Rathe

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- ☐ Caspar Risa Hansen
- ☐ Erling Bertrand Hansen
- ☐ Olga Borisovna Dreessen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Arne G. Ljungmann
- ☐ Erna M. Angelvåg Holand

**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 27-41

Organisasjonsnummer: 822397182
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 7. mai kl. 09:00 til 10. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 84.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Henry Tran er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **77**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Arne Ljungmann er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **77**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **75**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. 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.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **72**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 320 000. Samme som året før, ingen økning.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 320 000,-

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **72**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Leif Rathe (70 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Leif Rathe

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Olga Borisovna Dreessen (65 stemmer)
Caspar Risa Hansen (69 stemmer)
Erling Bertrand Hansen (69 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Olga Borisovna Dreessen
Caspar Risa Hansen
Erling Bertrand Hansen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Erna M. Angelvåg Holand (66 stemmer)

Transaksjon 09222115557546625721 Signert HT2, AL

Arne G. Ljungmann (67 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Erna M. Angelvåg Holand
Arne G. Ljungmann

7. Anskaffelse av søppelkasser på fellesområdet

Fremmet av: Erna Marie Angelvåg Fauske

Sameiet har behov for flere søppelkasser på fellesarealene for å opprettholde renhold og trivsel. Dette vil bidra til å redusere forsøpling og gjøre det enklere for beboerne å kvitte seg med avfall på en ansvarlig måte.

Styrets innstilling
Styret takker for alle innspill om rene og ryddige fellesområder, men støtter ikke dette forslaget på grunn av:

- Kostnader til anskaffelse og montering.
- Mer bekymringsfullt er høye driftskostnader til tømming og rengjøring av området rundt. Renovasjonskostnader er en av de store utgiftspostene.
- Erfaring fra andre steder er at det oppstår søl og søppel omkring disse søppelkassene og fare for at folk kaster søppelposer her i stedet for de oppsatte avfallsplassene.
- Vi har allerede en avfallsplasser ved nr 41 og i motsatt ende ved Harbitz Torg og butikkene. Det er her avfall skal kastes.
- Det er synd at noen har så lite respekt for fellesområdene, men det er ikke sikkert at noen søppelkasser vi hjelpe på dette.

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **56**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Busker

Fremmet av: Meng Yun Ye

Boligen vår ligger ved veien og bommen. Tidligere busker som har blitt plantet der har visnet og er fjernet. Dermed kan de som går på gaten se rett inn. Det er ingen skjerming.

Styrets innstilling
Styret støtter dette forslaget og har lenge hatt en prosess med utbygger for å gjenplante døde busker på utbyggers bekostning. Dette er nå avklart og vil bli gjort og gjenplantet i henhold til opprinnelige tegninger for området. Gjelder også andre deler av fellesområdene.

Forslag til vedtak:
Ville det være mulig å plante nye busker eller sette opp noe av den typen for å skjerme boligen fra veien?
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **67**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Mobildekning i garsjen

Fremmet av: Carl Thorleif Johnsen

Under årsmøtet12.02.2020 ble det vedtatt å skaffe mobildekning i garasjen, slik at alle beboere kunne få tilgang til stabil mobilforbindelse i dette området. Vi setter pris på at styret har fulgt opp vedtaket og sørger for å etablere dekning. Dessverre viser det seg at løsningen som er valgt kun gir dekning for en operatør, noe som medfører at mange av beboerne fortsatt ikke har mobildekning i garasjen. Dette er ikke i tråd med intensjonen i vedtaket fra årsmøtet i 2020, som var å sikre dekning for alle beboere uavhengig av mobiloperatør som benyttes.

Mobildekning i garasjen er viktig av flere grunner:

• sikkerhet: I nødsituasjoner er det avgjørende å kunne ringe etter hjelp. Uten dekning kan responstiden fra nødetater forsinkes betydelig.

• Praktisk bruk: Mange av oss bruker Parqio for å åpne garasjeporten. Uten mobildekning fungerer ikke disse løsningene optimalt.

• Trafikkflyt: Biler må ofte stoppe ved innkjøringen for å avslutte telefonsamtaler, noe som skaper unødvendige hindringer.

• Moderne behov: Mange biler er avhengig av mobilnett for funksjoner som GPS sporing og fjernstyring.

• Rettferdighet: Det er viktig å påpeke at alle beboere har vært med på å betale for installasjonen av mobil dekning i garasjen. Det er derfor ikke rettferdig at denne fordelen per i dag kun gjelder for noen få. Vi har alle bidratt økonomisk og bør derfor alle nyte godt av denne investeringen.

Styrets innstilling
Det opprinnelige vedtaket fra 2020 hadde en kostnadsramme på 175.000 og kun Telenor dekning kostet 150.000. Et tilsvarende beløp ble estimert for Telia dekning i 2023. ICE vil komme i tillegg.

Styret vil informere om at det i dag er mobildekning i garasjeanlegget gjennom Telenor og deres partnere. Telia og ICE har per i dag ikke dekning i garasjen.

Når det gjelder sikkerhet, fungerer nødnummer uavhengig av operatør, i tråd med gjeldende myndighetskrav.

Kostnadene for å utvide dekningen til Telia og ICE kan være betydelige, og det er derfor viktig å kartlegge og vurdere disse nøye før man tar beslutning. Det finnes andre løsninger enn mobildekning, som kan være både rimeligere og tilstrekkelige for behovene i garasjeanlegget. En av de mest aktuelle alternativene kan være å etablere trådløst nettverk (WiFi) i garasjen. Dette kan gi dekning for tjenester som krever internett, for eksempel bruk av apper til garasjeåpnere (Parqio) eller tale over nett (WiFi Tale/VoWiFi), og kan ofte settes opp til lavere kostnad enn å etablere full mobildekning fra flere operatører. Disse alternativene kan være rimeligere, og styret mener det er viktig å vurdere slike løsninger for å sikre at vi ikke bruker mer penger enn nødvendig.

Styret foreslår derfor å sette av inntil 120.000 kroner til å utrede og implementere en løsning for mobildekning eller andre tekniske løsninger for brukere av Telia og ICE.

Bedre dekning for garasjeåpnere er nylig gjennomført og bruk av garasjeåpnere eller abonnement på skiltgjenkjenning (koster 29 kroner måneden) er gode alternative løsninger.

Det er helt avgjørende at det settes en kostnadsramme på tiltaket. Forslaget som det står kan ikke gjennomføres innenfor eksisterende budsjetter.

Avstemning i saken:
Saken falt

Antall stemmer for saken: **32**
Antall stemmer mot saken: **44**
Antall blanke stemmer: **8**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret pålegges å sørge for at det etableres mobildekning i garasjen som dekker alle store mobiloperatører, slik at samtlige beboere får tilgang til stabil mobilforbindelse. Dette skal gjennomføres så raskt som mulig i 2025 og kostnadene skal dekkes innenfor sameiets budsjett eller som en del av budsjettforslaget for neste år.

Forslag til vedtak 2:
Forslag fra styret: Årsmøtet gir styret fullmakt til å bruke inntil 120.000 kroner på å utrede og eventuelt etablere bedre dekning for mobiltelefoni eller alternative tekniske løsninger for brukere av Telia og ICE, som for eksempel trådløst nettverk (WiFi), i garasjeanlegget. Styret skal velge løsning basert på kostnadseffektivitet og behov, og arbeidet skal være ferdigstilt innen utgangen av 2025.

Antall stemmer for vedtak 1: 12
Antall stemmer for vedtak 2: 41
Antall blanke stemmer: 8
Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

Ingen forslag ble vedtatt.

10. dørlukkere på inngangsdørene til leilighetene

Fremmet av: Irina Toll

dørlukkere på inngangsdørene til leilighetene

Styrets innstilling
Dørene har automatiske dørlukkere som er relativt nye og godkjent innenfor byggeforskriftene. Styret oppfordrer heller til å ta kontakt for å se om det er mulig å justere automatikken, dog slik at dørene lukkes og låses av sikkerhetsmessige grunner.

Det blir dyrt å installere ny automatikk i alle dører og det er ikke gitt at det blir noe bedre.

Styret anbefaler derfor å stemme nei til dette forslaget og heller forsøke å justere den eksisterende automatikken,

Forslag til vedtak:
Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: **4**
Antall stemmer mot vedtaket: **73**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Varmepumper

Det er fremmet ønske om installasjon av varmepumper for leiligheter.

Styrets innstilling
Varmepumpe Harbtiz

Installasjon av varmepumpe må godkjennes av styret

Installasjon av varmepumpe krever godkjenning fra styret. Før styret kan behandle søknaden, må nærmeste naboer ha gitt sin skriftlige godkjenning. Styret vil deretter vurdere tiltaket og fatte en beslutning om godkjenning.

Plassering av utedel.

Utedelen skal monteres på balkong. Plassering på vegg er ikke tillatt.

Utedelen lager vibrasjonsstøy og skal derfor ikke festes til husets kledning, men plasseres på et bakkestativ på balkongen. Utedelen skal monteres med vibrasjonsdempere.

Utedel skal ikke plasseres nær vinduer eller uteplass for nabo. Avstandskrav til nabo-terrasse eller vindu er 3m horisontalt.

Utedel skal være av typen stillegående med nattsenking eller stillemodus. Maksimal støy på utedel er 45 dB.

Toppen av utedel skal monteres under rekkverket.

Vannskader og følgeskader på fasade som skyldes installasjoner av seksjonseier slik som installasjon av varmepumpe er seksjonseiers ansvar og må bekostes av denne.

For å unngå vannskader og farlig isdannelse skal drenasje fra utedel føres til sluk på balkongen. Dryppanne med varmekabel under utedelen anbefales. Varmekabelen holder temperaturen i pannen over frysepunktet, slik at vannet alltid renner dit det skal. Joda, det koster litt ekstra med dryppanne eller dryppebrett. Men det er mye billigere enn å reparere vannskader på boligen eller betale erstatning hvis noen skader seg på isen.

Forslag til vedtak:
Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **51**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Skjerming av leiligheter i 1. etasje og mellom verandaer i øvrige etasjer

Styret har innhentet forslag fra beboerne og fått bistand fra arkitekten fra prosjektet for å sikre en helhetlig og estetisk tiltalende løsning. Forslaget gjelder kun skjerming av leiligheter i 1. etasje. Se vedlegg «A60 Skjermvegg».

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. Vi foreslår plassering for innfestning, men eksakt produktet må velges av utførende og tilpasses de forskjellige oppbygging. Det er viktig at en dyktig utførende bygger dette, og ta hensyn på de forskjellige forholder (for eksempel GU-plate inn i fasader, tekniske installasjoner osv.). 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. Vi foreslår plassering for innfestning, men eksakt produktet må velges av utførende og tilpasses de forskjellige oppbygging. Det er viktig at en dyktig utførende bygger dette, og ta hensyn på de forskjellige forholder (for eksempel GU-plate inn i fasader, tekniske installasjoner osv.).

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **59**
Antall stemmer mot vedtaket: **15**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557546625721

Dokument

2694 HARBITZALLEÉN BS 27-41 10.05.2025
Hoveddokument
7 sider
Initiert på 2025-05-13 12:19:13 CEST (+0200) av Henry Tran (HT1)
Ferdigstilt den 2025-05-13 12:31:42 CEST (+0200)

Initiativtaker

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

Underskriverne

Henry Tran (HT2)
+4746964601
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Henry Tran"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2025-01-15 20:50:50 CET (+0100)
Signert 2025-05-13 12:31:42 CEST (+0200)

Arne Ljungmann (AL)
+4790054405
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Arne Georg Ljungmann"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2024-09-02 12:27:14 CEST (+0200)
Signert 2025-05-13 12:26:34 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

TRIVSELSREGLER FOR HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 27 - 41

Harbitzalléen Boligsameie 27 - 41 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 trivselsregler og vedtekter etterleves både av husstanden og de som gis adgang til seksjonen.

Henvendelser til styret skjer skriftlig via e-post til harbitza@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 røranlegget
- 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.
- Det er enhver beboers plikt å sette seg inn i brannforskriftene for bygget og ha sitt eget godkjente brannslukningsapparat/slange, samt røykvarsler. Brannslukningsapparater bør i følge 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.

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 eller lignende må ikke ristes fra balkongen.
- Klestørk på balkongen bør gjøres på en diskret måte.
- Røyking på egen balkong må ikke være til sjenanse for naboer.
- 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 uteareale må tilpasses naboer
- Fugler og lignende må ikke mates verken fra fuglebrett eller på annen måte.
- Det kan monteres utvendig solskjerming. Informasjon om godkjent fargevalg, materialkvaliteter og plassering står på sameiets hjemmeside: vibbo.no/harbitzalleen-27-41
- 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.

BESKYTTET

HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 27 – 41
Sist oppdatert på årsmøte 22.03.2022

- Nabovarsel skal gis ved situasjoner som kan medføre sjenerende støy.
- Boremaskiner og annet støyende verktøy skal ikke brukes før kl. 08.00 eller etter kl. 20.00 på hverdager (om nødvendig kl. 18.00 på lør- og helligdager). Det oppfordres til å unngå slike arbeider på helligdager.

4. UTLEIE

- Ved utleie av leilighet eller garasjeplass skal både styret og forretningsfører 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.
- Det skal benyttes enhetlige postkasse- og dørklokkeskilt, se informasjon på vibbo.no/harbitzalleen-27-41 Avvik er ikke tillatt .
- 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.
- Det skal kun parkeres tohjuls sykler på sykkelparkeringen i garasjen. Sparkesykler, trehjulssykler, lekebiler og andre transportmidler må ikke plasseres her.
- Parkeringsplassene skal kun benyttes til kjøretøy. Bilen skal stå parkert innenfor oppmerket område, ikke på eller over den hvite skillelinjen.
- Det er 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.
- 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 oppfordres til å benytte døren ved siden av garasjeporten.

BESKYTTET

TRIVSELSREGLER FOR HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 27 - 41

7. PARKERING OG KJØRING

- Det er totalforbud mot parkering på fellesområdet.
- Feilparkerte kjøretøy bøtelegges/fjernes i henhold til oppsatte skilt, uten nærmere varsel. Brudd på parkeringsbestemmelsene håndheves av parkeringsselskap utpekt av styret.
- Kjøring på fellesområdet er kun tillatt for syketransport, varetransport, utrykningskjøretøy eller etter særskilt tillatelse.
- 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.
- All ferdsel på området skal foregå hensynsfullt og ikke til sjenanse for andre sameiere.
- Det er vårt felles ansvar ikke å forsøple fellesarealene.
- 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.
- Sameiet er ikke ansvarlig for skader på eller tap av private eiendeler som befinner seg på sameiets fellesarealer.
- Det er ikke tillatt med trampoline, Jacuzzi og lignende på sameiets fellesarealer.
- Det er ikke tillatt å mate fugler, andre ville dyr eller husdyr på sameiets fellesarealer eller fra private balkonger/terrasser. Dette kan tiltrekke rotter og mus; samt at det medfører plager med avføring.

Takterrassene

- Takterrassene er et hyggelig innslag i vårt bofellesskap. La oss holde det rent og ryddig.

Sameies takterrasser skal til enhver tid holdes ryddig, ren og fri for avfall. Ved bruk som medfører ekstra rengjøring/kostnader kan den ansvarlige beboer bli belastet for kostnadene. Røyking, grilling og bruk av åpen f lamme som lys og fakler eller stjerneskudd og fyrverkeri og bruk av pyroteknisk utstyr er ikke lov på grunn av brannfare. Taket består treverk og tjærepapp. Søppel mm: Ta med deg alt du har tatt med opp på takterrassen - ingen ting skal ligge igjen. Ingen ting skal kastes over glassgjerdet, eller over kanten, som kan skade nedenforliggende terrasser og personer som ferdes på balkonger eller fellesområdet.

- Det er ikke tillatt med selskapeligheter, fester, gruppetrening etc. som vil være til generell sjenanse for naboene og spesielt naboene under takterrassene. Vi gjør oppmerksom på at takterrassene dessverre ikke er spesielt godt isolert og derfor uegnet til større felles aktiviteter. Det er ikke tillatt å spille forstyrrende musikk eller å være overstadig beruset med de konsekvenser det kan ha for sikkerhet, lydnivå og forsøpling på fellesarealer.
- Felles takterrasse kan ikke reserveres eller holdes av, og det er ikke noe "førstemann til mølla" system.

Alle kan bruke takterrassene til enhver tid, og vi ber beboere være åpne og inkluderende dersom man er på takterrassen og andre beboere kommer opp.

- Parasoller: På grunn av vind og stor fare at parasoller vil blåse ned fra takterrassen er dette ikke tillatt å bruke. Skader og hærverk: Skader og/eller hærverk forvoldt av beboere eller deres gjester kan medføre erstatningsansvar og begrensninger i tilgangen på takterrassen. Meld fra til styret hvis du ser noe som ikke er i orden.
- Dyr er ikke tillatt på takterrassen, samt mating av fugler. Kan medføre plager med avføring.
- Fungerende vakttjeneste for sameiet og styret har fullmakt til å bortvise personer fra tak-

BESKYTTET

terrassen ved brudd på reglene.

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.
- 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.
- Det er forbudt å sette søppelposer ved siden av søppelsjakter på grunn av tiltrekning av rotter, mus og fugler.
- 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 mengde papp/restavfall skal leveres på gjenvinningsstasjon
- Beboerne må til enhver tid rette seg etter Oslo kommunes renovasjonsvedtekter.

Gjentatte og/eller grove overtredelser av trivselsregler 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 trivselsregler eller på grunn av andre sjenerende forhold. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet på den måten løses gjennom samtaler partene imellom.

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

BESKYTTET

VEDTEKTER FOR
HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 27- 41

Fastsatt av utbygger i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65, endret på ekstraordinært årsmøte 2. april 2019, sist endret på ordinært årsmøte 12. februar 2020. sist endret 27.mars 2023

1. NAVN, OPPRETTELSE OG HVA SAMEIET OMFATTER

Sameiets navn er Harbitzalléen Boligsameie 27-41, og har gårdsnummer 31 og bruksnummer 500 i Oslo kommune. Adressen er Harbitzalléen 27-41. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 20. februar 2019.

Sameiet består av 162 boligseksjoner i henhold til kommunens seksjoneringsvedtak den 14. januar 2019.

Sameiet og seksjonseierne har tinglyst bruksrett til boder, sykkelparkering og tekniske installasjoner/servicearealer i anleggseiendommen gnr. 31 og bnr. 506.

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.

BESKYTTET

2.4. Parkering/garasjeplasser
De parkeringsplasser som disponeres av seksjonseiere i sameiet er beliggende i anleggseiendommen gnr. 31 bnr. 506.

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.

Det er kun seksjonseiere som har ervervet bruksrett til parkeringsplass sammen med sin seksjon som har rett til å benytte parkeringsplass i anleggseiendommen.

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 eller eiendommer som er fradelt fra disse.

Det er ikke lov å parkere på fellesarealer. Bakgrunnen for dette er fremkommelighet for større biler/utrykningskjøretøyer samt snøbrøyting. I garasjen er det ikke tillatt p parkere utenfor oppmerkede parkeringsplasser, på gangveier eller foran oppgangene. Brudd på parkeringsbestemmelsene håndheves av parkeringsselskap, utpekt av styret.

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.

BESKYTTET

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.

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.

BESKYTTET

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.

Seksjonseier er pålagt ansvar for at årlig service/kontroll av gasspeis kan gjennomføres. Feil/mangler på gassapparater med tilknyttede komponenter kan få store konsekvenser både for personer og eiendom. DSB (Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap) har fastsatt bestemmelser om at kvalifisert serviceutøver skal foreta kontroll i begynnelsen av hver fyringssesong, uavhengig av hvor mye/lite peisen har vært i bruk. Sameiet organiserer årlig kontroll via godkjent serviceleverandør, og seksjonseier er ansvarlig for at kontrollen kan gjennomføres i sin boenhet. Manglende kontroll kan medføre stenging av gasstilførsel til leiligheten.

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 overflateeiendom fradelt fra 31/501 skal vedlikeholdes og forvaltes av Harbitzalléen Huseierforening og sameiet betaler sin andel etter vedtak og fakturering fra huseierforeningen.

BESKYTTET

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

BESKYTTET

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.

BESKYTTET

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.

BESKYTTET

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.

BESKYTTET

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

BESKYTTET

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.

8.8. Sameiet skal ha en valkomité. Valgkomiteen velges på årsmøte. Valgkomiteen skal bestå av 3 eller 5 personer hvorav en skal være leder. Valgkomiteen bestemmer sjølv kven som skal være leder.

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.

BESKYTTET

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 27-41 er ved tinglyst erklæring pliktig medlem av Harbitzalléen Huseierforening, jfr. punkt 2.1 ovenfor.

Sameiets andel av huseierforeningens kostnader er 162/313, 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 underliggende anleggseiendom og 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
- (Gjensidig) erklæring om eiendomsgrense
- 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, reparasjon- og vedlikehold, vann- og avløpsanlegg, bruksrett til teknisk rom og installasjoner, rett til anleggelse av postkasser, bruksrett til parkeringsplasser for postbil 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.

12.4 Kameraovervåkning
Det kan installeres anlegg for kameraovervåkning av boligsameiet.
Kameraovervåkning skal følge de til enhver tid gjeldende lover og bestemmelser fra offentlige myndigheter.

13. 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.

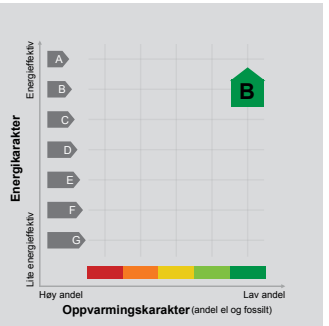
14. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

BESKYTTET

ENERGIATTEST

Adresse	Harbitzalléen 33
Postnummer	0275
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	31
Bruksnummer	500
Seksjonsnummer	67
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300617902
Bruksenhetsnummer	H0403
Merkenummer	Energiattest-2025-143209
Dato	03.07.2025
Innmeldt av	Student



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2017
Bygningsmateriale:	
BRA:	101
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Harbitzalléen 33	300617902	H0403	67	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2017

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	54 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	20 m²
Oppvarmet BRA	101 m²
Totalt BRA	101 m²
Oppvarmet luftvolum	253 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	1,10 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	196,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	84 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	84 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,80 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,00 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
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
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)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,07
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	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,93
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	31.3.2023

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	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Student

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	19,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	3,2 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,8 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	90,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9 664 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	95,68 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 857 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	95,68 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9 664 kWh/år

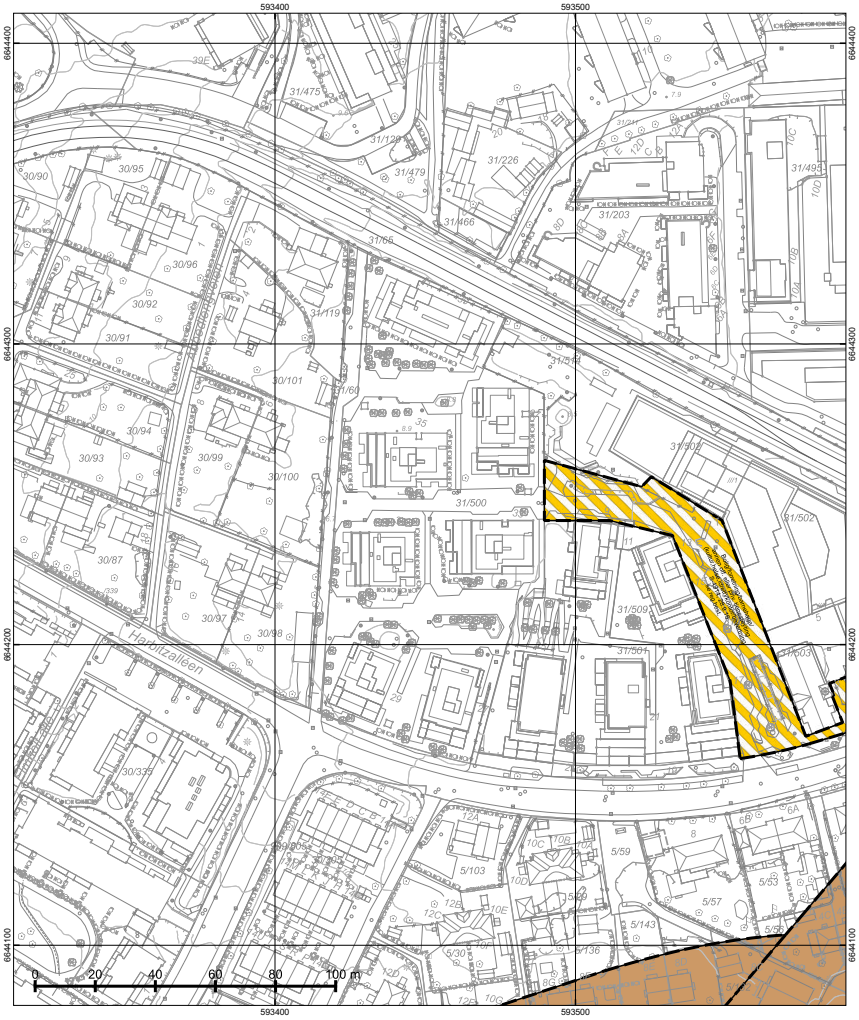
Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

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	3 993 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	5 670 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9 664 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	22,5 %



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

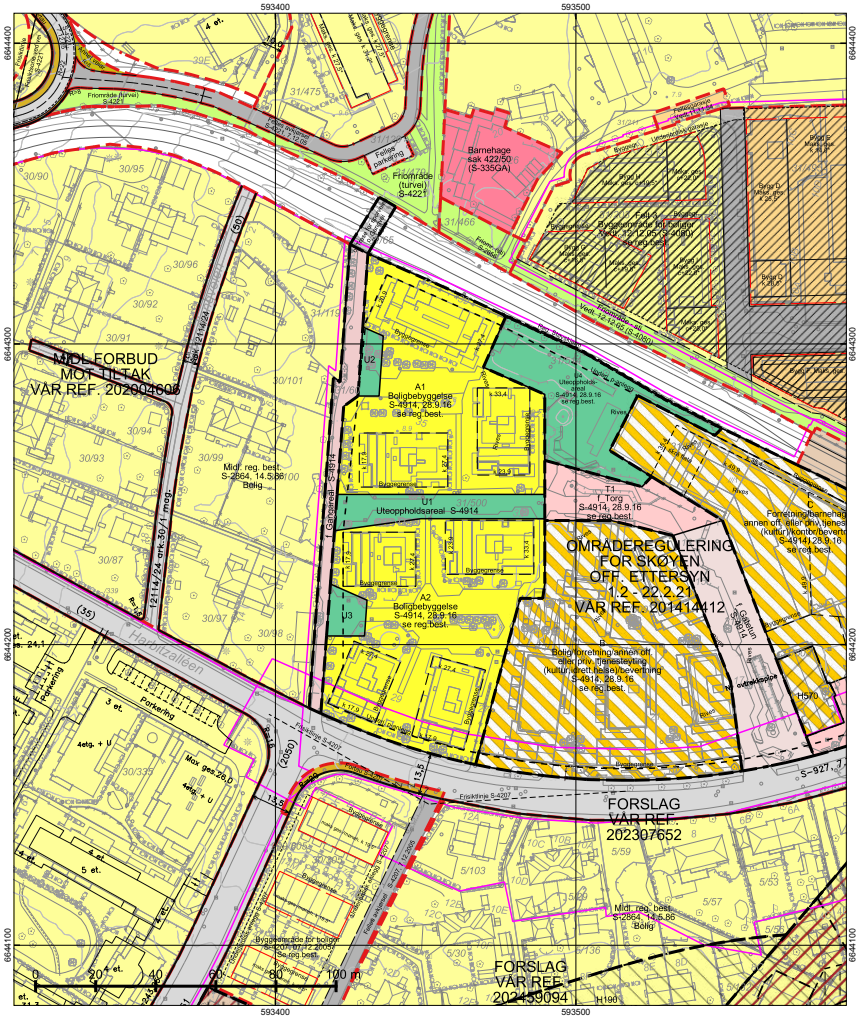
Reguleringskart

– 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: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 145356/ 86515181
Deres ref.: 201831
Adresse: HARBITZALLEEN 33
Kommentar:
Gnr/Bnr: 31/500

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: 03.07.2025
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: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 145356/ 86515181
Deres ref.: 201831
Adresse: HARBITZALLEEN 33
Kommentar:
Gnr/Bnr: 31/500

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
- 111 - Garasje i boligområde
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 333 - Område avsatt til jernbaneformål

- 1110 - Boligbebyggelse
- 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

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RbRestriksjonOmråde
- RbRestriksjonGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

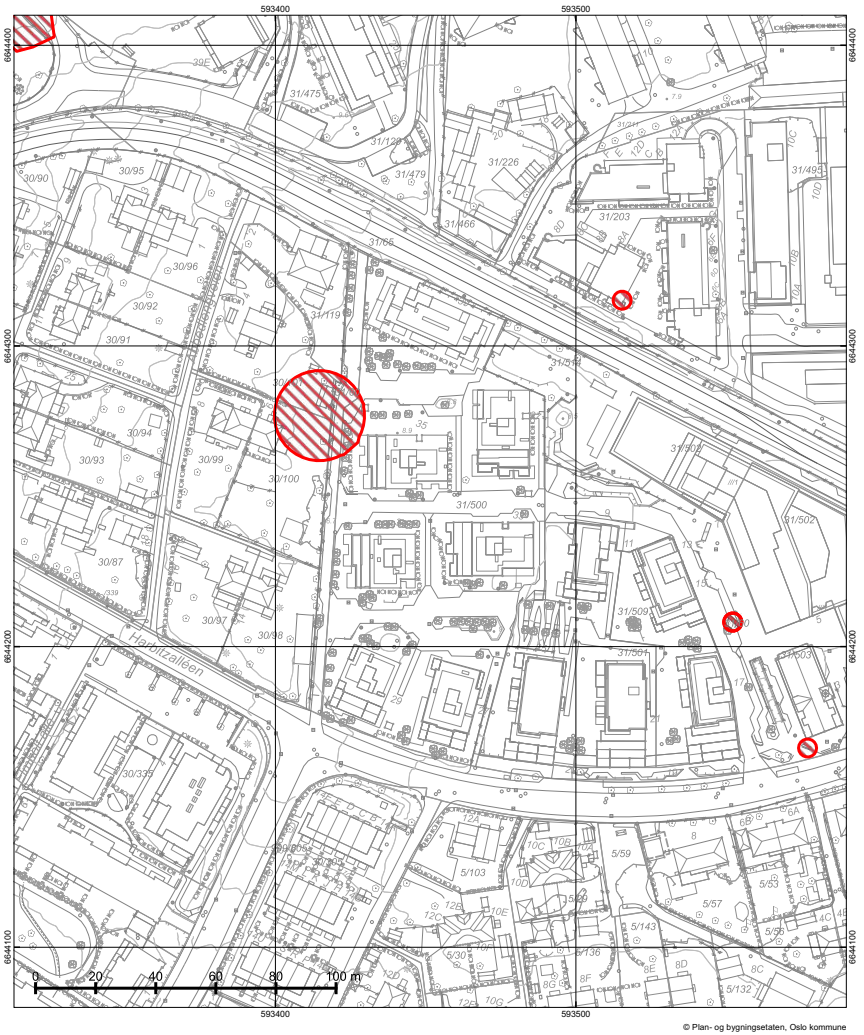
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Regulert støyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

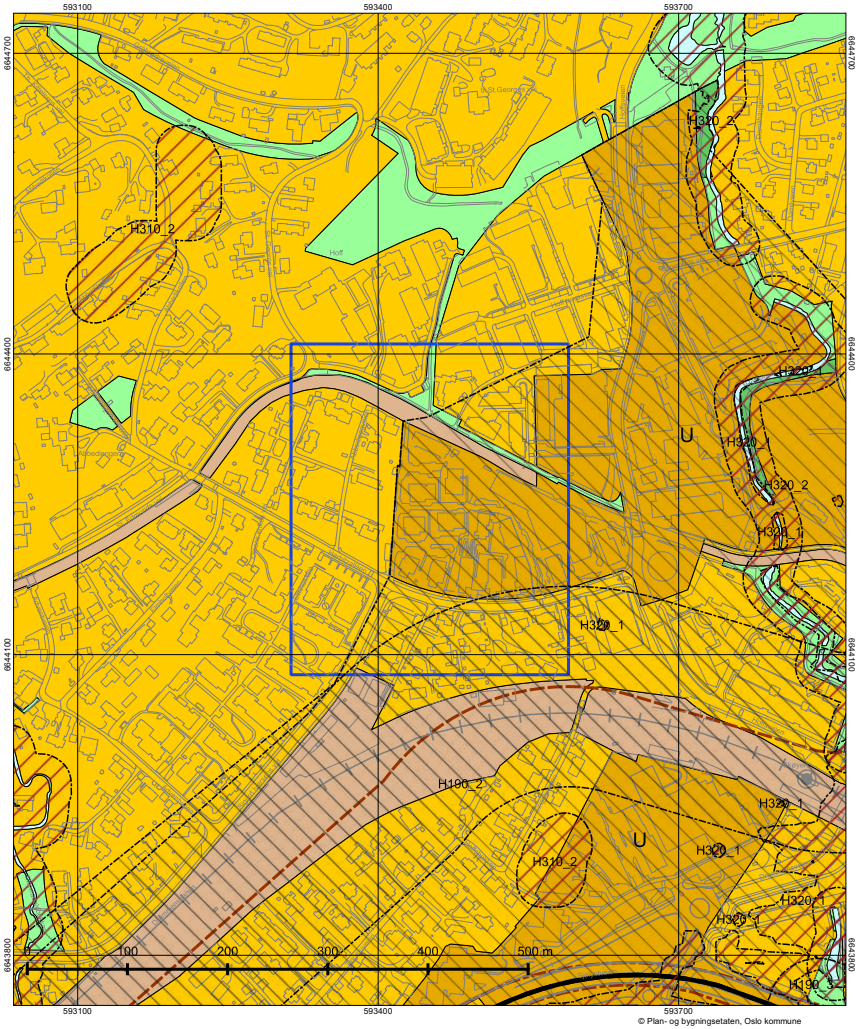
Dato: 03.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 145356/ 86515181
Deres ref.: 201831
Adresse: HARBITZALLEEN 33
Kommentar:
Gnr/Bnr: 31/500

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: 03.07.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 145356/86515181
Deres ref.: 201831

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

MAKE ARKITEKTER AS
Maridalsveien 10
0178 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 14.04.2023
Kai Robert Gundersen	201610437 - 159 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Hildegunn Ohren	

Adresse:	HARBITZALLÉEN 27 - 41	Eiendom:	31/500/0/0
Tiltakshaver:	HARBITZALLÉEN BOLIG AS	Søker:	MAKE ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest – Harbitzalléen 27 - 41

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 25.01.2023.

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 201610437

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Detaljer - Materialbeskrivelse	A10.28		23/69
Oversikt over jordtykkelse		17.02.2017	27/10
Avkjørselsplan 1 (1:500)	A10.30	17.02.2017	27/13
Avkjørselsplan 2 (1:1000)	A10.17	17.02.2017	27/14
Utomhusplan	101 rev. C03	16.02.2017	27/15
Utomhusplan, utsnitt lekelandskap	110 rev. C01	17.02.2017	27/16
Hus E - Plan U1	A11.1.5.1U rev. B	17.02.2017	27/35
Hus F - Plan U1	A11.1.6.1U rev. B	17.02.2017	27/39
Hus G - Plan U1	A11.1.7.1U rev. B	17.02.2017	27/44
Prinsippsnitt, bebyggelse - omgivelser	16043	17.02.2017	27/61
Illustrasjon plan U1	A10.4 rev. G	14.03.2017	30/3
Illustrasjon plan U1 felt A og B	A10.12 rev. H	14.03.2017	30/4

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 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

Hus A - Plan U1	A11.1.1.1U rev. C	14.03.2017	30/5
Hus B - Plan U1	A11.1.2.1U rev. C	14.03.2017	30/6
Hus C - Plan U1	A11.1.3.1U rev. C	14.03.2017	30/7
Hus D - Plan U1	A11.1.4.1U rev. C	14.03.2017	30/8
Situasjonsplan - 1	D-03	24.11.2017	67/8
Situasjonsplan - 2	D-01	24.11.2017	67/9
Utomhusplan taklandskap	A10.3 rev. H	24.11.2017	67/10
Hus A - Plan 1 og 2	A11.1.1.1-2 rev. F	24.11.2017	67/18
Hus A - Plan 5 og 6	A11.1.1.5-6 rev. F	24.11.2017	67/19
Hus A - Plan 3 og 4	A11.1.1.3-4 rev. E	24.11.2017	67/20
Hus A - Takplan	A11.1.1.7 rev. C	24.11.2017	67/21
Hus B - Plan 1 og 2	A11.1.2.1-2 rev. F	24.11.2017	67/22
Hus B - Plan 3 og 4	A11.1.2.3-4 rev. E	24.11.2017	67/23
Hus B - Plan 5 og 6	A11.1.2.5-6 rev. F	24.11.2017	67/24
Hus B - Takplan	A11.1.2.7 rev. C	24.11.2017	67/25
Hus C - Plan 1 og 2	A11.1.3.1-2 rev. E	24.11.2017	67/26
Hus C - Plan 3 og 4	A11.1.3.3-4 rev. E	24.11.2017	67/27
Hus C - Plan 5 og 6	A11.1.3.5-6 rev. F	24.11.2017	67/28
Hus C - Takplan	A11.1.3.7 rev. C	24.11.2017	67/29
Hus D - Plan 1 og 2	A11.1.4.1-2 rev. E	24.11.2017	67/30
Hus D - Plan 3 og 4	A11.1.4.3-4 rev. E	24.11.2017	67/31
Hus D - Plan 5 og 6	A11.1.4.5-6 rev. E	24.11.2017	67/32
Hus D - Plan 7 og 8	A11.1.4.7-8 rev. F	24.11.2017	67/33
Hus D - Takplan	A11.1.4.9 rev. C	24.11.2017	67/34
Hus E - Plan 1 og 2	A11.1.5.1-2 rev. F	24.11.2017	67/35
Hus E - Plan 3 og 4	A11.1.5.3-4 rev. F	24.11.2017	67/36
Hus E - Plan 5 og 6	A11.1.5.5-6 rev. G	24.11.2017	67/37
Hus E - Takplan	A11.1.5.7 rev. D	24.11.2017	67/38
Hus F - Plan 1 og 2	A11.1.6.1-2 rev. F	24.11.2017	67/39
Hus F - Plan 3 og 4	A11.1.6.3-4 rev. F	24.11.2017	67/40
Hus F - Plan 5 og 6	A11.1.6.5-6 rev. F	24.11.2017	67/41
Hus F - Plan 7 og 8	A11.1.6.7-8 rev. F	24.11.2017	67/42
Hus F - Takplan	A11.1.6.9 rev. C	24.11.2017	67/43
Hus G - Plan 1 og 2	A11.1.7.1-2 rev. F	24.11.2017	67/44
Hus G - Plan 3 og 4	A11.1.7.3-4 rev. F	24.11.2017	67/45
Hus G - Plan 5 og 6	A11.1.7.5-6 rev. G	24.11.2017	67/46
Hus G - Takplan	A11.1.7.7 rev. D	24.11.2017	67/47
Hus A - Snitt A1 og A2	A13.1 rev. F	24.11.2017	67/48
Hus B - Snitt B1 og B2	A13.2 rev. F	24.11.2017	67/49
Hus C - Snitt C1 og C2	A13.3 rev. F	24.11.2017	67/50

Hus D - Snitt D1 og D2	A13.4 rev. F	24.11.2017	67/51
Hus F - Snitt F1 og F2	A13.6 rev. F	24.11.2017	67/53
Hus G - Snitt G1 og G2	A13.7 rev. F	24.11.2017	67/54
Hus C - Fasader	A12.3 rev. F	24.11.2017	67/59
Hus D - Fasader	A12.4 rev. F	24.11.2017	67/60
Hus E - Fasader	A12.5 rev. F	24.11.2017	67/61
Hus F - Fasader	A12.6 rev. F	24.11.2017	67/62
Hus G - Fasade Nord og Syd	A12.7.1 rev. F	24.11.2017	67/63
Hus G - Fasade Vest og Øst	A12.7.2 rev. D	24.11.2017	67/64
Plan 1 Hus A	A11.1.1.1	19.03.2021	136/4
Plan 1 Hus B	A11.1.2.1	19.03.2021	136/5
Fasader Hus A	A12.1	19.03.2021	136/6
Fasader Hus B	A12.2	19.03.2021	136/7
Avkjørselsplan	A10.40	11.05.2021	137/6
Situasjonsplan	A10.2	12.08.2021	139/6
Illustrasjon fasader			139/7

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Dere har sendt inn sluttrapport for avfallshåndtering med dokumentasjon fra avfallsmottak.

Dere må sende inn sluttrapport for forurenset grunn for resterende delfelt til oss så snart som mulig.

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

Hildegunn Ohren - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

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

Harbitzalléen 33

Nabolaget Hoff/Bestum østre - vurdert av 205 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Bestum skole (1-7 kl.)	535 elever, 21 klasser	16 min 🚶 1.3 km
Smestad skole (1-7 kl.)	572 elever, 31 klasser	18 min 🚶 1.4 km
Skøyen skole (1-7 kl.)	677 elever, 40 klasser	23 min 🚶 1.9 km
Øraker skole (8-10 kl.)	402 elever, 22 klasser	7 min 🚗 3 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl...	79 elever, 18 klasser	7 min 🚗 3.6 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	16 min 🚶 1.3 km
Oslo Private Gymnasium	167 elever, 9 klasser	6 min 🚗 4.1 km

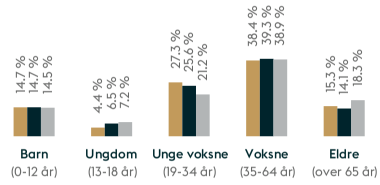
Offentlig transport

Hoff	Linje 13	3 min 🚶 0.2 km
Hoff	Linje 40	4 min 🚶 0.3 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	7 min 🚶 0.6 km
Vækerø (under bygging)	Linje Fornebubanen	17 min 🚶 1.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 🚗 6.7 km

Barnehager

Harbitz aktivitetsbarnehage (1...	71 barn	1 min 🚶 0.1 km
Elmholt barnehage (1-5 år)	63 barn	5 min 🚶 0.4 km
Hoff Terrasse barnehage (2-4 å...	12 barn	6 min 🚶 0.5 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	13 min 🚶
⚽ Casinetto balløkke	15 min 🚶
SATS Hoff	5 min 🚶
SATS Sjølyst	13 min 🚶

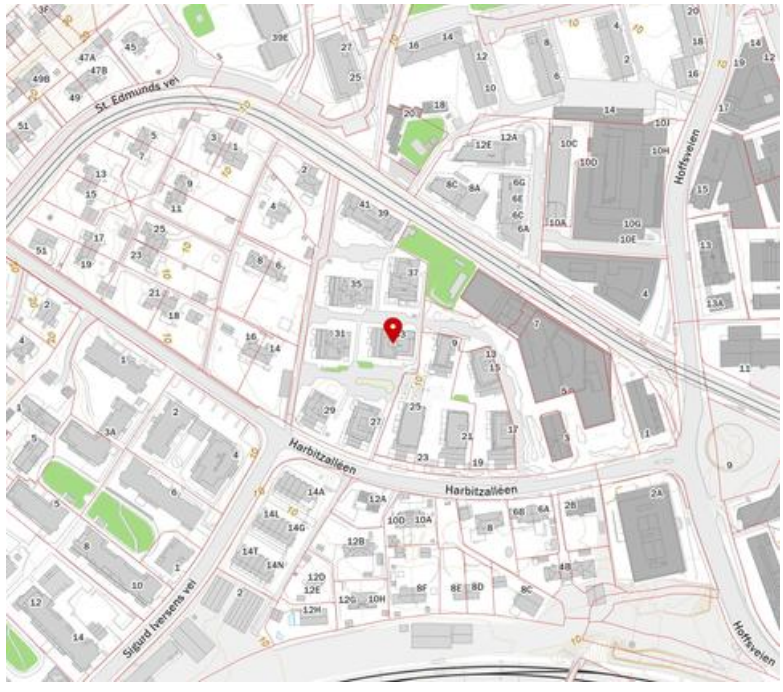
«Landlig med nær kontakt til sentrum»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

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: **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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 8-0383/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Harbitzalléen 33 0275 OSLO

Betegnelse: Gnr 31, bnr 500, snr 67 (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