NORDVIK

President Harbitz' gate 27A

3 soverom | 121 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

President Harbitz' gate 27A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
33	Nabolagsprofil
35	Andre vedlegg
41	Egenerklæringsskjema
48	Vedlegg
159	Kontaktinfo
162	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
165	Forbrukerinformasjon om budgivning
166	Budskjema

Salgsoppgave produsert 30.07.2026









Nøkkelinformasjon

Påkostet og solrik 4-roms med sørvendt balkong - 2,5 lekre bad - Varmtvann/fyr ink - Peis - Heis - Rolig beliggenhet!

Prisantydning	**13 990 000,-**
Omkostninger	**350 840,-**
Totalpris	**14 426 680,-**
Fellesgjeld	**85 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**8 077,-**
BRA-i	**121 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1938**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Strøken og gjennomgående 4-roms med solrik balkong, presentert av Vemund Thorkildsen v. Nordvik Frogner.

Perfekt for deg som jakter en "nøkkelklar" leilighet med høy standard fra 2024 og en sentral, men rolig beliggenhet.

INFO:

- Heis
- Peis
- Varmtvann/fyring inkl i felleskost
- Vannbåren gulvvarme via fjernvarme
- Elektrisk gulvvarme på baderom og WC
- 3 boder på til sammen 15 kvm gulvareal
- Sydvestvendt balkong med gode solforhold
- 2 nyoppussede bad/wc og separat WC i entré
- Påkostet fra 2024 med dokumentasjon på arbeid
- 2 min gange til stor KIWI, REMA 1000 og Vinmonopol

Velkommen til visning! Ta kontakt om oppsatt visning ikke passer.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 121 kvm
Total BRA: 125 kvm

Tyder


















Miele









Lekkert hovedsoverom med integrerte garderobeskap og god plass til dobbeltseng og nattbord.





Rikelig med plass til oppbevaring i innbygde garderobeskap.

Hovedsoverommet har tilgang til egen en-suite baderom.







Soverom 2 er også av svært god størrelse.





Her også god plass til garderobe for oppbevaring.

Soverom 3 egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.



God plass til oppbevaring i entré.





Denne leiligheten må oppleves!

Velkommen til visning!



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0411/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
President Harbitz' gate 27A, 0259 OSLO
Gnr 213, bnr 366, snr 4 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Per Martin Lønn
Helle Nordby

Kjøpesum og omkostninger
13 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
349 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
350 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
363 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
14 340 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
14 353 840,- (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
1938

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 121 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 125 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 121 kvm. Entré, stue/kjøkken, WC-rom, soverom 1, bad (entrè), soverom 2, spisestue 3 og bad (soverom 1).
Total BRA: 121 kvm.
TBA: 3 kvm. Sydvendt balkong.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. To eksterne boder i kjeller.
Total BRA: 4 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 0 kvm. Ekstern bod på loft. Målt til 11kvm gulvareal.
Total BRA: 0 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftsbod er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for
arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 11 m². Kjellerbodene er oppmålt til ca. 1,8 m² og 2,4 m².

Innhold
1. etasje - 121 kvm BRA-I: Entré, stue/kjøkken, WC-rom, soverom 1, bad (entrè), soverom 2, spisestue 3 og bad (soverom 1).
Leiligheten disponerer hele tre boder. To i kjeller på totalt 4 kvm, samt én på loft med 11 kvm gulvareal.

Entré/gang
Innbydende entré med god plass til garderobeløsning. Leiligheten gir et eksklusivt førsteinntrykk med enstavs parkett, sparklet og malte overflater samt vannbåren gulvvarme. Fra gangen er det adkomst til leilighetens oppholdsrom, bad og soverom.

Stue
Romslig og lys stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Den åpne løsningen mot kjøkkenet skaper et sosialt oppholdsrom med god plass til både sofagruppe og spisebord. Stuen har elegant enstavs parkett, vannbåren gulvvarme og en plassmurt åpen peis som gir rommet en lun og eksklusiv atmosfære.

Fra stuen er det utgang til en solrik balkong med plass til sittegruppe og beplantning. Balkongen fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet og gir fine muligheter for hyggelige måltider og avslappende stunder utendørs.

Kjøkken
Stilrent HTH-kjøkken fra 2024 med glatte fronter og kjøkkenøy som naturlig samlingspunkt. Benkeplater i kompositt med underlimt kum gir et eksklusivt uttrykk, og alle hvitevarer er integrert (Miele og Siemens), herunder induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.

Soverom 1
Romslig hovedsoverom med plass til dobbeltseng og tilhørende møblering. Integrerte garderobeskap gir gode oppbevaringsmuligheter. Soverommet har vannbåren gulvvarme og direkte tilknytning til eget, delikat bad fra 2024.

Bad (tilknyttet hovedsoverom)
Eksklusivt baderom totalrenovert i 2024 med moderne flislagte overflater og dusjnisje. Badet er innredet med vegghengt toalett, servant med benkeskap og speil, samt elektriske varmekabler i gulvet. Gjennomført materialvalg og moderne løsninger gir et elegant uttrykk.

Soverom 2 og 3
Lyst og romslig soverom med god plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Rommet har enstavs parkett og er malt i delikate, lyse farger.

Soverom 3 er vendt inn mot bakgård og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Her er det plass til seng, garderobe. Enstavs parkett og vannbåren gulvvarme sørger for høy komfort også i dette rommet.

Bad (ved entré)
Delikat baderom fra 2024 med flislagte overflater og moderne innredning. Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare glassdører, vegghengt toalett, servant med benkeskap og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Videre har du spotbelysning og gulvvarme.

WC-rom
Separat toalettrom, også nytt fra 2024, innredet med vegghengt toalett, servant med underskap og speil. En praktisk løsning som gjør leiligheten svært funksjonell for både familie og gjester.

Standard
Leiligheten ligger i byggets 2. etasje (1. boligetasje).
Vinduer og dører:
- Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1986-1987.
- Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1987.
- Entredør i brannklasse EI 30 med 43 db lydmotstand.
- Profilerte innvendige dører.

Innvendig:
- Gulv: Fliser i våtrom. Enstavs parkett for øvrig.
- Vegger: Fliser i våtrom. Sparklet og malte overflater på plater og murpuss for øvrig.
- Himling: Sparklet og malte plater ved nedsenket himlinger. Pusset og malte overflater for øvrig.

Bad (entré/gang)
Baderom fra 2024. Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, supplert med våtromsplater med membransjikt på skjøter og skruehull mot veggoverflater. Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Sluket er i nyere støpejern. Flislagte veggoverflater. Sparklet og malte plater i himling. Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Baderomsinnredning bestående av benkeskap glatte fronter. Speil montert over servant.

Bad (soverom)
Baderom fra 2024. Banemembran under påstøp på gulv montert mot hovedsluket og våtromsplater med membransjikt på skjøter og skruehull mot veggoverflater. Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Hovedsluk i støpejern. Hjelpesluk i nedsenket dusjsone er i plast. Flislagte veggoverflater. Sparklet og malte plater i himling. Dusjnisje med dusj på gulvet, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne. Baderomsinnredning bestående av benkeskap glatte fronter. Speil montert over servant.

WC-rom
Toalettrom fra 2024. Servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne. Innredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil montert over servant.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning fra HTH (2024). Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i kompositt med underlimt kum i kompositt.
Kjøkkenøy i tilsvarende utførelse. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Det er montert komfyrvakt og automatisk vannstopper i benkeskap.

Tekniske installasjoner:
- Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entrè/gang.
- I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Begge bad og wc-rom.
- Leiligheten er utstyrt med brannslukningsapparat og

brannvarslere.
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer. Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert i soverom 1 og bad (entrè), dreneringsrør fra fordelerskap til våtrom. Stoppekraner til varmt og kaldtvann er lokalisert i begge fordelerskapene. Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
- Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg i bad (entrè). Elektrisk avtrekksvifte mot himling i bad (soverom) og wc-rom. Tilluft via spalte under dørblader mot bad og wc-rom. Friskluft via spalteventiler i vinduer. Avtrekk i kjøkken via kullfilter.
- Gulvvarme tilknyttet felles varmeanlegg. Vannbåren gulvvarme er ifølge eier lagt i følgende rom: Soverom, stue/kjøkken og entré. Fordelingstokker for gulvvarme er montert i soverom 1.
- Plassmurt ildsted med åpen peis i stue. Ildfastplate er montert i fremkant. Teglsteinspipe med pusset og malte overflater i stue/kjøkken.

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.

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

Parkering
Tidvis mulighet for leie av garasjeplass i området.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Ja, faglært
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Christiania Eiendomsselskab AS.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Christiania Eiendomsselskab AS

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: Christiania Eiendomsselskab AS.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Stian Hedels

Byggemåte
Bygningen er oppført i 1938.

Utvendig:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon.
- Saltak i betongkonstruksjon, tekket med takplater/takpapp.
- Balkong med betongdekke og oppmurt rekkverk. Toppen av rekkverket er avsluttet med heldekkende metallbeslag. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 91 cm under befaringstidspunktet.

Innvendig:
- Felles varmtvann.
- Felles varmeanlegg.
- Etasjeskillere i betongkonstruksjon.
- Bygningen har personheis.
- Innvendige trapper i betong.
- Dørcallinganlegg.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe over spisebord.
- TV inkludert veggfeste.
- Alle bilder og pyntegjenstander på vegger.
- Alle vegghyller.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60 døgn pr. kalenderår. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming
Vannbåren gulvvarme. I tillegg er det elektriske varmekabler på baderom og WC.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på 10 264 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 8 077,- pr. mnd.
Inkluderer: Vaktmester, kommunale avgifter, oppvarming, forsikring av bygning, renter/avdrag lån.

Felleskostnadene fordeles slik:
Fellesutgifter: kr 4.095,-
Kabel-TV/bredbånd: kr 628,-
Fyring: kr 1.604,-
Trappevask: kr 165,-
Renter/avdrag lån: kr 1.585,-

Kommunale avgifter
Inkludert i felleskostnader.

Eiendomsskatt
Kr 4 924,- pr. 01.01.2026

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 3 296 585,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 11 137 979,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet President Harbitz Gate 27, orgnr. 992138300

Om sameiet
Sameiets navn er Sameiet President Harbitz gate 27. Sameiet består av 23 boligseksjoner.

Løvenskiold Terrasse Velforening:
Eiendommene Løvenskiolds gate 19 og President Harbitz gate 25 og 27 er oppført som et sammenhengende boligkompleks og har bl.a. felles fjernvarmeanlegg som skal drives under ett. Fordeling av utgifter felles for de tre eiendommer sameiene imellom skjer på grunnlag av boligflaten.
Forvaltningen av fellesskapet skjer gjennom Løvenskiold Terrasse Velforening. Hver seksjon i de tre gårder er forpliktet til å være medlem av velforeningen.
Den viktigste oppgaven for Velforeningen er å sørge for oppvarming av varmt tappevann til leilighetene i boligblokken som tilhører de tre sameiene. Velforeningen ivaretar vaktmesterfunksjonen herunder renovasjonsbistand samt enkelte andre tjenester og følger opp disse. Firma Vaktmester Andersen AS utfører vaktmestertjenestene.
Velforening har egne vedtekter og husordensregler.

Reparasjon og vedlikehold i Sameiet President Harbitz gate 27:
Det er skiftet dørlåser på begge utgangsdører i 2025.
2024
- Samtlige stengekraner i kjelleren knyttet til røropplegget for vann til radiatorene skiftet ut. Det er også foretatt diverse utbedringer på tak i et felles prosjekt med sameiene PH 25 og LG 19. Det er skiftet ødelagte eller feilplasserte takstein, luftepiper er malt for å forlenge levetid og det er montert beslag på skorsteiner med dårlig puss.
2023
- Det har blitt gjennomført kontroll og reparasjon av heis, montert ny dørpumpe til søppelrom og byttet utelamper.
2021
- Utskifting av heisene i begge oppganger. Kloakk bunnrørledninger for transport av avløpsvann fra sameiet og ut til offentlig ledningsnett i President Harbitz' gate ble rehabilitert. Det ble trukket nye plastrørledninger inn i de eksisterende rørledningene, dvs. rør i rør løsning.
2020
- Vinduer fasade ut mot President Harbitz' gate malt.
2016
- Skiftet taktekke på flat takk inn mot bakgården sammen med PH 25 og LG 19.
2015
- Alle pipeløp rehabilitert.
2010
- Oppussinger av fasader i bakgården.

Forretningsfører
Byggforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

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

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 85 840,-pr. 31.12.2025

Sameiet innkalte våren 2021 kr 2.600.000, - til installeringer av ny heis i både oppgang A og oppgang B. Noen seksjonseiere innbetalte sin andel av innkallingen, det ble gjort låneopptak for 14 seksjoner. Lån i DNB med nedbetalingstid ti år (forventet innfridd i 2032). Annuitetslån med rente pt 7.15%, restgjeld pr 30. juni 2026 kr 874.615,-.

Sameiet har pt ingen felles lån, men et lån for 14 seksjoner.
Lån i DNB med nedbetalingstid ti år (forventet innfridd i 2032). Annuitetslån med rente pt 7.15%, restgjeld pr 30. juni 2026 kr 874.615,-.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2025 viser et overskudd på kr 95.424,-. Overskuddet skyldes i hovedsak at det er brukt mindre penger under posten Reparasjoner og vedlikehold enn budsjettert.
Det er for 2026 budsjettert med et overskudd på kr 180.000,-.

Årsrapport fra sameiet og for Løvenskiold terrasse vel er vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Rivning av vegger og endring av rominndeling kan bare gjennomføres hvis man har bekreftelse fra byggteknisk konsulent om at dette ikke svekker bygningens stabilitet, for eksempel fordi det dreier seg om bærevegger. Seksjonseier må innhente skriftlig bekreftelse på forhånd og har fullt ansvar for at det ikke oppstår skader. Bygningsmessige endringer skal meldes til sameiet ved styreleder på forhånd. Ved ferdigstillelse skal styret underrettes. Styret har anledning til befaring med autorisert fagperson.

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

Dyrehold
Beboere har rett til å holde husdyr som hund, katt eller lignende, så lenge det er uten sjenanse for naboene. Ved sjenerende husdyrhold avgjør styret om husdyrholdet skal nektes.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 50446360

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 852 kvm (Eiertomt)
Adkomst til oppgangen via forhave til felles inngangsparti med heis til etasjene. Forhave med diverse beplantning og sittebenk.
Bakgård med sykkelparkering.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Meget attraktivt og sentralt beliggende på en av Frogners mer ettertraktede adresser. Her ligger alle typer servicetilbud innen kort gangavstand. I nærområdet finnes flere butikker, populære kaféer, restauranter, og spesialforretninger, Gimle kino, treningssenter, dagligvarebutikker, samt andre servicetilbud.

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

Kort gangavstand til Solli plass, Majorstuen, Bygdøy, Aker Brygge og sentrum, samt for øvrig tilgang til alle byens fasiliteter.

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 25.05.1938.

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

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje (1. boligetasje), og markedsføres derfor som en 2. etasje.
Det foreligger byggemeldte/godkjente tegninger. Disse er vedlagt salgsoppgaven. Det er registrert følgende avvik fra byggemeldte tegninger:
- Kjøkken er flyttet ut i opprinnelig soverom og er åpnet opp mot stuen. Tiltak er ikke søknadspliktig.
- Enkelte lettvegger er fjernet. Ikke søknadspliktig.
- Baderom i tilknytning til soverom er utvidet.
- Det er etablert et baderom i opprinnelig kjøkken. Tiltaket er søknadspliktig i de tilfeller hvor brannskille brytes. Om brannskille er brutt er uvisst. Endringer i forbindelse med oppussingen er godkjent av sameiet, men ikke søkt hos Plan- og bygningsetaten.

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 avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Tidligere reguleringsplan Soneplan for indre by, S-2255, vedtatt 28.07.1977 er i sin helhet opphevet, jf. kommuneplanen vedlegg 5.
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Plan/byggesaker i nærområde:
Byggesak - Saksnummer: 202515844 - President Harbitz' gate 26 - sammenslåing av to leiligheter og fasadeendring
Status: Under behandling

Byggesak - Saksnummer: 2025/21718 - President Harbitz' gate 25A - endring i bærende konstruksjon
Status: Under behandling

Byggesak - Saksnummer: 2025/07559 - Briskebyveien 72A - forhåndskonferanse - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
Status: Under behandling

Byggesak - Saksnummer: 2025/12973 - President Harbitz gate 23 - utskifting av vinduer og dører
Status: Under behandling

Byggesak - Saksnummer: 2025/16827 - Briskebyveien 17 A - fasadeendring - Loftsutbygging
Status: Under behandling

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

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.

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

301/213/366/4:

23.05.1936 - Dokumentnr: 302448 - Best. om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:366
Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.1936 - Dokumentnr: 302449 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:366
Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.1936 - Dokumentnr: 302452 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:366
Gjelder denne registerenheten med flere

11.12.1936 - Dokumentnr: 306005 - Erklæring/avtale
Best om vedlikehold av varme og varmtvannsanlegg m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:366
Gjelder denne registerenheten med flere

03.02.1937 - Dokumentnr: 300524 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:366
Gjelder denne registerenheten med flere

03.02.1937 - Dokumentnr: 300525 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:366
Gjelder denne registerenheten med flere

06.09.1985 - Dokumentnr: 54555 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 20,000
MED PRIORITET
INNTIL 90% AV FØRSTE OVERDRAG SUM SENERE
INNTIL 90% AV
LÅNETAKST
Gjelder denne registerenheten med flere

06.09.1985 - Dokumentnr: 54555 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 130/2456
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 23 SEKSJONER

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 budaksept.

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: 0,60% av salgssum - estimert til kr. 84 455,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 17 900,-
Visningshonorar per stk. 2 stk ink kr. 2 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 708,-

Samlet skal selger betale kr. 179 788,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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 31. juli 2026

Ansvarlig megler
Vemund V. Thorkildsen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45474565

Megler 2
Sindre T. Jonassen, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 41389771

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

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, bredbånd 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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

President Harbitz' gate 27A

Nabolaget Briskeby - vurdert av 278 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	812 elever, 47 klasser	4 min 0.3 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	711 elever, 46 klasser	15 min 1.2 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	611 elever, 35 klasser	16 min 1.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	13 min 1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	21 min 1.8 km
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	13 min 1.1 km
Wang Toppidrett	18 klasser	14 min 1.2 km

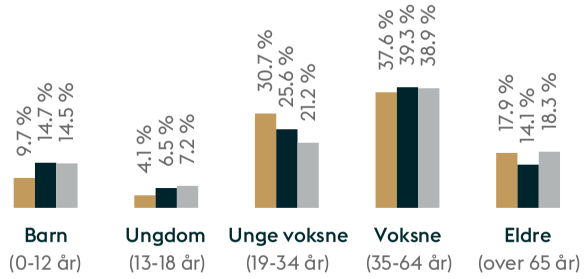
Offentlig transport

Briskeby	Linje 11	3 min 0.3 km
Riddervolds plass i Skovveien	Linje 21	6 min 0.5 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	15 min 1.2 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	17 min 1.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.6 km

Barnehager

Hamna barnehage (1-5 år)	52 barn	4 min 0.3 km
Hegdehaugen barnehage (1-4 år)	38 barn	4 min 0.3 km
Fridheim barnehage (1-5 år)	74 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Egen bil

Sport

Uranienborg skole	5 min
Den tysk-norske	5 min
Fresh Fitness Majorstuen	10 min
SATS Yoga Majorstuen	10 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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



Adresse	
President Harbitz' gate 27A, 0259 OSLO	
Dato for energimerking **30.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-325336**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80512775**
Gårdsnummer **213**	Bruksnummer **366**
Seksjonsnummer **4**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1938**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **125,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **125,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
180,99 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
180,99 kWh/m²	**44 008 kWh**



President Harbitz' gate 27A, 0259 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



President Harbitz' gate 27A, 0259 OSLO

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 3: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 4: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 6: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 7: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 8: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 9: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 10: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 11: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 18: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 19: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 20: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 21: Tiltak utendørs

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

Tiltak 22: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 23: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 24: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 25: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 26: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 27: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 28: Bruk varmtvann fornuftig

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Per Martin Lønn	9578-5999-4-1598404	2026-06-30 14:20:38
Helle Staff Nordby	9578-5999-4-3179238	2026-06-30 14:31:39

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
30. juni 2026

Oppdragsnummer
14-0411/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
President Harbitz' gate 27A, 0259 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Per Martin Lønn, Helle Nordby

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

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: Christiania Eiendomsselskab AS

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Christiania Eiendomsselskab AS

---

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?

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Christiania Eiendomsselskab AS

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0411/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Helle Staff Nordby	**2026-06-30**	**Per Martin Lønn**	**2026-06-30**

Identifikasjon

Helle Staff Nordby

Identifikasjon

Per Martin Lønn

Signicat

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

Tyder



Tilstandsrapport

President harbitz' gate 27A, 0259 Oslo

Befaringsdato:	Torsdag 23. juli 2026
Utskriftsdato:	Fredag 31. juli 2026
Referanse:	13874

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder
post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Stian Hedels

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Dokumentasjon bad Våtrom	Badet har ikke dokumentert utførelse, og det er derfor gitt TG 2.	Side 11
Gulv i våtrom Våtrom	Det er sprekker i fuger tilknyttet til slukrist og enkelte silikonfuger i overgang vegg/gulvfliser.	Side 12
Dokumentasjon bad Våtrom	Badet har ikke dokumentert utførelse, og det er derfor gitt TG 2.	Side 13
Gulv i våtrom Våtrom	Det er sprekker i fuger tilknyttet til slukrist og enkelte silikonfuger i overgang vegg/gulvfliser.	Side 14
Ventilasjon Tekniske anlegg	Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårli...	Side 18
Vinduer Bygningsdeler generelt	Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.	Side 19
Ytterdører Bygningsdeler generelt	Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.	Side 19
Sanitærutstyr WC Andre rom	Ved tidspunkt for oppføring var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper for innebygget sisterne og derfor gitt tilstandsgrad 2.	Side 23

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, vedlikehold, tilbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i Byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Referansenivået er i utgangspnktet byggeåret for boligen eller bygningsdelen.
Opplysninger er gitt av eier/rekvirent.

Årstall	Oppgradering
2023/2024	Leiligheten ble pusset opp innvendig av tidligere eier.

Konklusjon

Velholdt leilighet med god standard.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1938, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeåret.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Per Martin Lønn og Helle Staff til å lage en tilstandsrapport i forbindelse med salg av leiligheten beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, vesentlig slitasje eller nedsatt funksjon. TG 2 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold/tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når bygningsdelen er eldre og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til a overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		4			
Høy 1. etasje	121			3	
Loft					11
Sum	**121**	**4**	**0**	**3**	**11**
Sum BRA	**125**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Ekstern bod 1, Ekstern bod 2	
Høy 1. etasje	Soverom 2, Spisestue 3, Bad (soverom 1), Entré, Stue/kjøkken, Wc-rom, Soverom 1, Bad (entrè)		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar til arealer:
Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftsbod er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 11 m². Kjellerbodene er oppmålt til ca. 1,8 m² og 2,4 m²

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Per Martin Lønn
Takstmenn:	Stian Hedels
Tilstede:	Helle Staff Stian Hedels

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 213 Bnr: 366 Snr: 4
Tomteareal:	852.4 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Per Martin Lønn og Helle Staff
Eierform:	Seksjon
Eierbrøk:	130/2456

Boligblokk

Boligblokk

Beskrivelse: 4-roms selveierleilighet i boligblokk med tre eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller. Gjennomgående leilighet i høy 1.etasje med balkong.

Byggeår
1938

Boligblokk - *Felles bygningsdeler*

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Beskrivelse:

Utvendig:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon.
- Saltak i betongkonstruksjon, tekket med takplater/takpapp.

Innvendig:
- Felles varmtvann.
- Felles varmeanlegg.
- Etasjeskillere i betongkonstruksjon.
- Bygningen har personheis.
- Innvendige trapper i betong.
- Dørcallinganlegg.

Våtrom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.
Selve konstruksjons oppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.

Bad (entré/gang)

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Beskrivelse:	Eier opplyser om at badet ble pusset opp av tidligere eiere i 2024.

Bad (entré/gang) - *Dokumentasjon bad* — TG 2

Beskrivelse:	FDV dokumentasjon er ikke fremvist til undertegnede. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelse, og det er ikke fremvist dokumentasjon som fremkommer i dokumentasjonsoversikten i NS 3600:2025.
Vurdering:	Badet har ikke dokumentert utførelse, og det er derfor gitt TG 2.
Årsak:	Årsaken er manglende utførelse av dokumentasjon ved bygging av nye bad.
Konsekvens:	Manglende dokumentasjon på bad innebærer at oppbygning og utførelse av våtrommet ikke kan verifiseres. Det kan derfor ikke utelukkes avvik ved utførelse av sluk, fallforhold, tettesjikt/membran, gjennomføringer og øvrige våtromsdetaljer. Forholdet gir økt usikkerhet knyttet til badets utførelse, tekniske tilstand og forventede levetid, og det kan ikke utelukkes skjulte feil eller avvik.

Hvilken forskrift var gjeldende da badet ble bygget eller rehabilitert?
TEK 17 (gjeldende fra 01.07.2017)

Bad (entré/gang) - *Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger* — TG 1

Beskrivelse:	Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, supplert med våtromsplater med membransjikt på skjøter og skruehull mot veggoverflater.

Bad (entré/gang) - *Gulv i våtrom* TG 2

Beskrivelse:	Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Sluket er i nyere støpejern.
Vurdering:	Det er sprekker i fuger tilknyttet til slukrist og enkelte silikonfuger i overgang vegg/gulvfliser.
Årsak:	Sprekker i fliser kan ha flere årsaker. Vanlige årsaker inkluderer, feilaktig påføring og bruk av flislim, ujevnt underlag før flislegging, setninger i bygningskonstruksjonen, etc.
Konsekvens:	Konsekvensen av selve sprekkene, er i hovedsak estetisk. Forholdet er likevel et symptom på et underliggende problem som kan utvikle seg videre. Selv om det kan være forskjellige årsaker, er ofte konsekvensen at det forkorter konstruksjonens levetid og fuktskader kan oppstå.

Hva slags materiale er sluket laget av
Støpejern

Er det synlig membran i sluket
Ja

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Ja

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
Nei, innenfor normal standard.

Bad (entré/gang) - *Vegger i våtrom* TG 1

Beskrivelse:	Flislagte veggoverflater.

Er det registrert bom/løse fliser
Nei, innenfor normal standard.

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner
Nei

Bad (entré/gang) - *Himlingsoverflate bad* TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.

Bad (entré/gang) - *Sanitærutstyr bad* TG 1

Beskrivelse:	Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Bad (entré/gang) - *Fast inventar bad* TG 1

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap glatte fronter. Speil montert over servant.

Bad (entré/gang) - *Hulltaking bad*

TG IU

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
Nei

Bad (soverom)

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Beskrivelse: Eier opplyser om at badet ble pusset opp av tidligere eiere i 2024.

Bad (soverom) - *Dokumentasjon bad*

TG 1

Beskrivelse: Samsvarserklæring tilknyttet sveisemembran på badet er fremvist.

Hvilken forskrift var gjeldende da badet ble bygget eller rehabilitert?
TEK 17 (gjeldende fra 01.07.2017)

Bad (soverom) - *Dokumentasjon bad*

TG 2

Beskrivelse:	FDV dokumentasjon er ikke fremvist til undertegnede. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelse, og det er ikke fremvist dokumentasjon som fremkommer i dokumentasjonsoversikten i NS 3600:2025.
Vurdering:	Badet har ikke dokumentert utførelse, og det er derfor gitt TG 2.
Årsak:	Årsaken er manglende utførelse av dokumentasjon ved bygging av nye bad.
Konsekvens:	Manglende dokumentasjon på bad innebærer at oppbygning og utførelse av våtrommet ikke kan verifiseres. Det kan derfor ikke utelukkes avvik ved utførelse av sluk, fallforhold, tettesjikt/membran, gjennomføringer og øvrige våtromsdetaljer. Forholdet gir økt usikkerhet knyttet til badets utførelse, tekniske tilstand og forventede levetid, og det kan ikke utelukkes skjulte feil eller avvik.

Hvilken forskrift var gjeldende da badet ble bygget eller rehabilitert?
TEK 17 (gjeldende fra 01.07.2017)

Bad (soverom) - *Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger*

TG 1

Beskrivelse:	Banemembran under påstøp på gulv montert mot hovedsluket og våtromsplater med membransjikt på skjøter og skruehull mot veggoverflater.

Bad (soverom) - *Gulv i våtrom*

TG 2

Beskrivelse:	Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Hovedsluk i støpejern. Hjelpesluk i nedsenket dusjsone er i plast.
Vurdering:	Det er sprekker i fuger tilknyttet til slukrist og enkelte silikonfuger i overgang vegg/gulvfliser.
Årsak:	Sprekker i fliser kan ha flere årsaker. Vanlige årsaker inkluderer, feilaktig påføring og bruk av flislim, ujevnt underlag før flislegging, setninger i bygningskonstruksjonen, etc.
Konsekvens:	Konsekvensen av selve sprekkene, er i hovedsak estetisk. Forholdet er likevel et symptom på et underliggende problem som kan utvikle seg videre. Selv om det kan være forskjellige årsaker, er ofte konsekvensen at det forkorter konstruksjonens levetid og fuktskader kan oppstå.

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Ja

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
Nei, innenfor normal standard.

Bad (soverom) - *Vegger i våtrom*

TG 1

Beskrivelse:	Flislagte veggoverflater.

Er det registrert bom/løse fliser
Nei, innenfor normal standard.

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner
Nei

Bad (soverom) - *Himlingsoverflate bad*

TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.

Bad (soverom) - *Sanitærutstyr bad*

TG 1

Beskrivelse:	Dusjnisje med dusj på gulvet, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne,

Bad (soverom) - *Fast inventar bad*

TG 1

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap glatte fronter. Speil montert over servant.

Bad (soverom) - *Hulltaking bad*

TG 0

Beskrivelse:	Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra soverom. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill.
Vurdering:	Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
Ja

Er det påvist fukt i forbindelse med hulltakingen
Nei, under 15 %

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entrè/gang. I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Begge bad og wc-rom.
Vurdering:	Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Løser sikringene ofte ut
Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Er det kursfortegnelse
Ja

Er antall sikringer er i samsvar med kursfortegnelsen
Ja

Har det El. tilsyn på boligen
Nei

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
Samsvarserklæring foreligger på hele anlegget

Brannvarsling

Beskrivelse:	Leiligheten er utstyrt med brannslukningsapparat og brannvarslere.

Varme, ventilasjons, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vann- og avløpsrør* TG 1

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i rør i rør systemer. Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert i soverom 1 og bad (entrè), dreneringsrør fra fordelerskap til våtrom. Stoppekraner til varmt og kaldtvann er lokalisert i begge fordelerskapene. Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Vurdering:	Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet
Ja, det er testet og funnet i orden

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjons, sanitær - *Ventilasjon*

TG 2

Beskrivelse:	Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg i bad (entrè). Elektrisk avtrekksvifte mot himling i bad (soverom) og wc-rom. Tilluft via spalte under dørblader mot bad og wc-rom. Friskluft via spalteventiler i vinduer. Avtrekk i kjøkken via kullfilter.
Vurdering:	Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.
Årsak:	Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er kjøkken flyttet. Ved å flytte kjøkken uten å endre ventilasjonen forandres prinsipper for oppdriftsventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad, og friskluft inn i oppholdsrom.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger.

Hva slags ventilasjon er det i boligen
Mekanisk avtrekk og friskluftsventiler

Er det benyttet papir eller lignende for å undersøke om det er trekk i ventiler
Ja

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vannbåren varme*

TG 1

Det anbefales at vannbårne varmeanlegg har jevnlig service fra fagperson, selv om dette ikke er påkrevet i boliger.

Beskrivelse:	Gulvvarme tilknyttet felles varmeanlegg. Vannbåren gulvvarme er ifølge eier lagt i følgende rom: Soverom, stue/kjøkken og entré. Fordelingstokker for gulvvarme er montert i soverom 1.
Vurdering:	Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Bygningsdeler generelt

Vinduer og ytterdører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom

Vinduer og ytterdører - *Vinduer* — TG 2

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1986-1987.
Vurdering:	Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
Årsak:	Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens:	Vinduene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Er det like vinduer i hele boligen
Nei, alder på vinduer er varierende

Er vinduene funksjonstestet under befaringen
Ja, det er utført stikkprøver med funksjonstesting av enkelte vinduer

Er noen av vinduene synlig punktert
Nei

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører* — TG 2

Beskrivelse:	Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1987.
Vurdering:	Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
Årsak:	Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens:	Ytterdørene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Er dørene funksjonstestet under befaringen
Ja

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører* — TG 1

Beskrivelse:	Entredør i brannklasse EI 30 med 43 db lydmotstand.

Er dørene funksjonstestet under befaringen
Ja

Terrasser/balkonger

TG 1

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke
er styrkeberegnet

Beskrivelse:	Balkong med betongdekke og oppmurt rekkverk. Toppen av rekkverket er avsluttet med heldekkende metallbeslag. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 91 cm under befaringstidspunktet.
Vurdering:	I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav. Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslaget/sameiets ansvarsområde.

Antall kvadratmeter
3,5

Balkongen/terrassen har adkomst fra følgende rom
Stuen

Balkongen/terrassen er bygget i følgende konstruksjon
Betong

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i kompositt med underlimt kum i kompositt. Kjøkkenøy i tilsvarende utførelse.
Vurdering:	En av kjøkkenskuffene subber og det anbefales at skuffen justeres for å unngå slitasje mot naboskuff. I en helhetsvurdering er det gitt TG1.

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert
2024

Hvilken produsent er kjøkkenet
HTH

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Er det komfyrvakt
Ja

Er det automatisk vannstopper i benkeskap
Ja

Kjøkkeninnredning - *Hvitevarer kjøkken*

TG IU

Beskrivelse:	Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.
Vurdering:	Hvitevarer er elektriske komponenter, som erfaringsmessig har svært varierende levetid. Det er derfor ikke utført tilstandsvurdering. Beskrivelsen er derfor en opplysning av hva som er montert, uavhengig av tilstanden.

Etasjeskiller

TG 1

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Beskrivelse:	Etasjeskiller. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: - Stue/kjøkken, entré/gang og soverom 1
Vurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m og mindre enn 30 mm på hele gulvets lengde, og er derfor vurdert til TG 1.

Gulvoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Fliser i wc-rom. Enstavs parkett for øvrig.
Vurdering:	Det er registrert hulromslyd under deler av enkelte fliser. Dette er vurdert innenfor toleransekravet og en helhetsvurdering, basert på faglig veileder fra Norsk Byggkeramikkforening.

Veggoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Fliser i wc-rom. Sparklet og malte overflater på plater og murpuss for øvrig.

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater ved nedsenket himlinger. Pusset og malte overflater for øvrig.

Himlingshøyde målt under befaringen
2.66 m.

Hvilket/hvilke rom ble det målt i
stue/kjøkken

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører.
Vurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse:	Plassbygget garderobeskap i to soverom og i entré.

Ildsteder

TG 1

Beskrivelse:	Plassmurt ildsted med åpen peis i stue. Ildfastplate er montert i fremkant.
Vurdering:	Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.

Piper

TG 1

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.

Beskrivelse:	Teglsteinspipe med pusset og malte overflater i stue/kjøkken.
Vurdering:	Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Andre rom

WC-rom

Beskrivelse:	Wc-rom er i følge tidligere tilstandsrapport fra 2024.

WC-rom - *Sanitærutstyr WC*

TG 2

Beskrivelse:	Servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Vurdering:	Ved tidspunkt for oppføring var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper for innebygget sisterne og derfor gitt tilstandsgrad 2.
Årsak:	Årsaken er feil utførelse under bygging av badet.
Konsekvens:	Dersom det oppstår lekkasje i forbindelse med klosettsisternene, og det blir stående vann i sisternen, kan dette gi ringvirkninger på omkringliggende konstruksjoner, som igjen kan føre til fuktskader.

WC-rom - *Fast inventar WC*

TG 1

Beskrivelse:	Innredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil montert over servant.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Generelle opplysninger

Beskrivelse:	Lyd- og støyforhold: Boligen er oppført i perioden 1938, og bygninger fra denne tiden har ofte svært mye dårligere lydisolasjon enn nyere boliger. Eiendommen ligger delvis innenfor registrerte gul og rød støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. Kartvisningen viser også grå sone mot bakgården. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger. Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen under befaring.

Lovlighet

Beskrivelse:	Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men disse samsvarer ikke med dagens planløsning. Kjøkkenet er flyttet til stuen, og det er etablert bad i opprinnelig kjøkken. I tillegg er enkelte lettvegger fjernet, og badet i tilknytning til soverom 1 er utvidet.
Vurdering:	Eventuelle søknadspliktige avvik bør byggemeldes til kommunen, og enkelte søknadspliktige avvik kan i visse tilfeller medføre pålegg om tilbakeføring.

Dokumentasjon

Ordrett fra "tryggere bolighandel":
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.

Beskrivelse:	Det er ikke fremvist dokumentasjon for oppgraderingsarbeider de siste fem år, bortsett fra samsvarserklæring på el.anlegget og sveisemembran bad (soverom). Det er ikke fremvist øvrig dokumentasjon som fremkommer i dokumentasjonsoversikten i NS 3600:2025.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse:	Det er ikke utført radonmåling i følge eier. På generelt grunnlag anbefales radonmåling alle boliger på bakkeplan.
Vurdering:	Iht. NGU Radon aktsomhetskart er området boligen ligger registrert med "moderat til lav" aktsomhet for radon. Forhøyde radonforekomster som ikke er oppdaget utgjør en helserisiko. På generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling, for å kartlegge om det bør utføres tiltak for å redusere nivået av radon.

Er det utført radonmåling i boligen?
Nei

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.
I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

Beskrivelse:	Ved byggeåret var det ikke krav til brannskille slik vi kjenner det i dag.
Vurdering:	Det var ikke krav om brannskille slik vi kjenner det i dag, men det var likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette var i form av betong i etasjeskillere, alle gjennomgående innervegger og yttervegger i murverk. Det var ikke sammen krav til branntetting av rørgjennomføringer, ytterdører, etc.

Er det synlige åpenbare avvik i brannskillet?
Nei

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Eier	23-07-2026	Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger	
El. tilsyn	23-07-2026	Eier har ikke kjennskap til når det sist var utført el.tilsyn av leiligheten	
Godkjente plantegninger	24-07-2026	Godkjente byggetegninger er mottatt	Mottatt
Egenerklæring	27-07-2026	Signert egenerklæringsskjema datert 30.06.2026 er mottatt	Mottatt

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER — Tilstandsrapport bolig (NS 3600:2025)

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens og anbefalt tiltak for avvik med TG2 eller TG3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra det tidspunkt kjøperen binder seg til kjøpet, jf. forskrift til avhendingslova § 1-5. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i NS 3600:2025. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

BFV.
BYGGFORVALTNING AS

Nordvik Frogner
Parkveien 33 B

0258 Oslo

Att: Sindre T. Jonassen

Deres ref.: 14-0411/26 Vår ref.: 800.504 Dato: 1. juli 2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Boligsameie

Boligsameiets navn:	Sameiet President Harbitz gate 27
Organisasjonsnummer:	992 138 300
Adresse:	President Harbitz gate 27, 0259 Oslo

Seksjonseier

Gnr. / bnr. / snr:	213 / 366 / 4
Seksjonseier:	Per Martin Lønn og Helle Nordby
Adresse:	President Harbitz gate 27 A, 0259 Oslo

Økonomi

Felleskostnader:	Kr. 8.077,- pr mnd (4.095,- fellesutgifter, 628,- kabel-tv/bredbånd, 1.604,- fyring, 165,- trappevask, 1.585, - renter/avdrag lån) inkl bl.a. vaktmester, kommunale avgifter, oppvarming, forsikring av bygning, renter/avdrag lån
Andel felles formue:	Kr. 57.496, - pr 31. desember 2025
Andel felles gjeld:	Kr. 85.840, - pr 31. desember 2025
Felle lån – vilkår- avdrag	Sameiet har pt ingen felles lån, men et lån for 14 seksjoner Lån i DNB med nedbetalingstid ti år (forventet innfridd i 2032), annuitetslån med rente pt 7,15%, restgjeld pr 30. juni 2026 kr 874.615, -
Kommentarer til lånet:	Sameiet innkalte våren 2021 kr 2.600.000, - til installeringer av ny heis i både oppgang A og oppgang B. Noen seksjonseiere innbetalte sin andel av innkallingen, det ble gjort låneopptak for 14 seksjoner. **Snr 4 er en del av dette lånet, snr 4 sin andel av lånet utgjorde** Kr 83.951, - pr 31. desember 2025 Det er ikke etablert IN-ordning.
Planlagte oppgraderinger:	Ingen kjente.

BFV.
BYGGFORVALTNING AS

Forsikring

Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring AS
Polisenummer:	50446360

Styreleder

Styrets leder:	Eirik Namli
Telefon:	984 84 195
Mail-adresse:	eirik.namli@hotmail.com

Parkering/garasje:	Normal gateparkering
Forkjøpsrett/godkjenning:	Se sameiets vedtekter
Andre forhold:	Sameiet utgjør en del av Løvenskiold Terrasse Vel. En del fellesfunksjoner vedr. Løvenskiolds gate 19, President Harbitz gate 25 og 27 driftes gjennom Velet, felles fjernvarmeanlegg og vaktmester. I brev mottatt 8/9-2015 fra Oslo Kommune Byantikvaren, informeres det om at eiendommen er vedtatt oppført på Gul liste.

Eierskiftegebyr

Megleropplysninger:	Kr. 4.708, - inkl mva –fakturakopi vedlagt, sendt som EHF
Eierskiftegebyr:	Kr. 6.725, - inkl mva – sendes ved mottak av eierskiftemelding.

Ovenstående opplysninger er basert på kunnskap om sameiet, gitt oss som forretningsfører. Det tas forbehold om forhold som vi ikke har kjennskap til per dags dato.

Med vennlig hilsen

Atle Hjertner
EIENDOMSFORVALTER
BYGGFORVALTNING AS

Vedlegg
- Vedtekter, Sameiet President Harbitz gate 27
- Vedtekter, Løvenskiold Terrasse Vel
- Innkalling til årsmøte 15. april 2026, årsoppgjør, saker til årsmøte
- Protokoll fra årsmøte, 15. april 2026
- Seksjonens årsoppgave/ligningsoppgave for siste år
- Faktura for megleropplysninger
- Husordensregler Løvenskiold Terrasse Vel

Helle Nordby
President Harbitz gate 27 A
0259 OSLO

Oppgave over eiers andeler av boligselskapets formue, gjeld, renteinntekt og rentekostnader.

Eiers andeler av boligselskapets formue, gjeld, renteinntekter og rentekostnader er sendt til Skatteetaten. I skattemeldingen må eier selv påse at formuesverdien av boenheten er korrekt registrert.

Inntektsår	2025

Sameiets navn og adresse
Sameiet President Harbitz Gate 27
President Harbitz gate 27
0259 OSLO

Eiers navn og adresse
Helle Nordby
President Harbitz gate 27 A
0259 OSLO

		Seksjonsnummer	004
		Eierandel	50%
Organisasjonsnummer	992138300	Eietid	01.01.2025 – 31.12.2025

Bolig og eiendeler > Andeler i boligsameie, borettslag og boligaksjeselskap

Andel inntekter	701,00
Andel kostnader	3 296,00
Andel formue	28 748,00
Andel gjeld	42 920,00

Versjonsnummer: 1
Produksjonsdato: 09.02.2026

Per Martin Lønn
President Harbitz gate 27 A
0259 OSLO

Oppgave over eiers andeler av boligselskapets formue, gjeld, renteinntekt og rentekostnader.

Eiers andeler av boligselskapets formue, gjeld, renteinntekter og rentekostnader er sendt til Skatteetaten. I skattemeldingen må eier selv påse at formuesverdien av boenheten er korrekt registrert.

Inntektsår	2025

Sameiets navn og adresse
Sameiet President Harbitz Gate 27
President Harbitz gate 27
0259 OSLO

Eiers navn og adresse
Per Martin Lønn
President Harbitz gate 27 A
0259 OSLO

		Seksjonsnummer	004
		Eierandel	50%
Organisasjonsnummer	992138300	Eietid	01.01.2025 – 31.12.2025

Bolig og eiendeler > Andeler i boligsameie, borettslag og boligaksjeselskap

Andel inntekter	701,00
Andel kostnader	3 296,00
Andel formue	28 748,00
Andel gjeld	42 920,00

Versjonsnummer: 1
Produksjonsdato: 09.02.2026

Byggforvaltning AS
Postboks 155 Skøyen
0212 OSLO

Foretaksregisteret 929981723MVA
Kontonr 50010639139
Epost firmapost@byggforvaltning.no
Telefon 22 13 52 20

P33 Eiendomsmegling AS
Parkveien 33B
0258 OSLO

Faktura

Deres ref	14-0411/26		
Utskr.dato	01.07.2026		
Vår ref	Atle Hjertner		
Kundenr	301876	Dato	01.07.2026
Fakturanr	17443	Forfall	11.07.2026
Leilighetskode			

Beskrivelse	Antall	Pris	MVA	Beløp
Honorar megleropplysninger, Sameiet President Harbitz gate 27 snr 4	1,00	3 766,40	25	3 766,40

Netto	3 766,40
Mva 25%	941,60
Total	4 708,00

KOPI - sendt som EHF

5001.06.39139 4 708,00

11.07.2026

Kundenr: 301876
Fakturanr: 17443
Dato: 01.07.2026

P33 Eiendomsmegling AS
Parkveien 33B
0258 OSLO

Byggforvaltning AS
Postboks 155 Skøyen
0212 OSLO

00301876000000174432 4708 00 4 50010639139

BFV.
BYGGFORVALTNING AS

Likelydende brev
til seksjonseierne i
Sameiet President Harbitz gate 27

Deres ref.: Vår ref.: 504.01 Dato: 26. mars 2026

Sameiet President Harbitz gate 27 – årsmøte

Det innkalles med dette til årsmøte i Sameiet President Harbitz gate 27.

Tid: Onsdag 15. mars 2026 kl 19.30

Sted: Nyoppusset kjellerlokale i President Harbitz gate 25

Saksliste:

Registrering av stemmeberettigede

1. Konstituering av møtet
   - valg av møteleder og referent
   - valg av 1 sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
2. Sameiet PH27 – årsberetning 2025
3. Sameiet PH27 – årsregnskap 2025
4. Sameiet PH27 – revisjonsberetningen
5. Sameiet PH27 – budsjett 2026 til orientering
6. Løvenskiold Terrasse Vel – årsberetning 2025
7. Løvenskiold Terrasse Vel – årsregnskap 2025
8. Løvenskiold Terrasse Vel – budsjett 2026 til orientering
9. Etablering av el-bilparkering i bakgården, se vedlagte saksdokument
10. Styrehonorar, kr 30.000, - som tidligere år, til intern fordeling i styret.
11. Valg, se vedlagte saksdokument

Med vennlig hilsen

Atle Hjertner
EIENDOMSFORVALTER
BYGGFORVALTNING AS

Vedlegg: Sameiet PH27 – årsberetning, årsregnskap og revisjonsberetning for 2025, samt budsjett for 2026
Løvenskiold Terrasse Vel – årsberetning og årsregnskap for 2025, samt budsjett for 2026
Saksdokument, sak nr 9
Saksdokument sak nr 11
Fullmaktsskjema

SAMEIET
PRESIDENT HARBITZGT 27

Årsrapport 2025

Styrets beretning
Regnskap
Revisjonsberetning

Oslo, mars 2026

Sameiet President Harbitz gate 27 – Årsberetning 2025

Administrasjon

Sameiets virksomhet
Sameiet President Harbitz gate 27 (org. nr. 992 138 300) er et boligsameie på eiendommen gnr. 213 bnr. 366 i Oslo kommune. Sameiet består av 23 eierseksjoner hvor sameiet forestår den daglige drift av eiendommen. Driften av sameiet reguleres av eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Styret
Styret har fra årsmøtet i 2025 bestått av Eirik Namli (leder), Rolf-Andre Oxholm og Sissel Breie. Hele styret ble valgt i 2024 for to år til 2026. Styreleder velges hvert år.

Godtgjørelser
Årsmøtet i 2025 besluttet at det skal utbetales styrehonorar på kr. 10 000 til hvert styremedlem. Forretnings- og regnskapsfører honorar til Byggforvaltning AS utgjorde i 2025 kr. 36 590 inkl. merverdiavgift. Honorar til sameiets revisor beløp seg til kr. 15 575 inkl. merverdiavgift.

Likestilling - arbeidsmiljø
Det er ingen ansatte i sameiet. Styret består av to menn og en kvinne. Sameiets egenart tilsier at det ikke er behov for å iverksette spesielle tiltak for å fremme likestilling. Arbeidsmiljøet i styret er godt.

Ytre miljø
Etter installasjon av fjernvarme er det styrets oppfatning at sameiet ikke forurenser det ytre miljø med unntak av sporadisk vedfyring ved bruk av peis.

Regnskap

Generelt
Regnskapet for 2025 er satt opp med den samme utforming som tidligere år ved at alle inntektene er fordelt i henhold til inntektskonto. Styret mener at årsregnskapet for 2025 gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Årsregnskap er utarbeidet på grunnlag av forutsetningen om fortsatt drift. Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av årsregnskapet for 2025.

Inntekter
De samlede driftsinntektene i 2025 utgjorde kr. 1 490 623. Inntektene stammer i det vesentlige fra månedlige innbetalinger fra seksjonseierne. Til dekning av fellesutgifter er det innbetalt kr. 854 688. I tillegg utgjorde brenselsinntektene kr. 440 664, trappevask kr. 41 400 og kabel-TV kr. 153 871. For 2025 var de månedlige felleskostnadene fastsatt til kr. 29 pr. brutto kvm. Brenselsinntekter er medtatt i regnskapet på inntektssiden samtidig som tilsvarende kostnader vises under driftskostnader. Dette for å synliggjøre totale bokostnader. Se også omtalen vedrørende Løvenskiold Terrasse Velforening.

Kostnader
Driftskostnadene i 2025 var til sammen kr. 1 415 962 kroner. Dette er en reduksjon fra 2024, noe som skyldes at det i 2025 er brukt mindre under posten Reparasjon og vedlikehold enn året før. Kommunale avgifter, kabel-TV og forsikring er blant utgiftene som har økt sammenlignet med 2024. Det samme har utgifter til fyring og varmtvann.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/3eafbd74-c593-41de-a4d1-1c629fea9823
visma sign
www.vismasign.com

Resultat og likviditet
Regnskapet viser et overskudd på kr. 95 424. Overskuddet skyldes i hovedsak at det er brukt mindre penger under posten Reparasjoner og vedlikehold enn budsjettert. Egenkapitalen utgjorde pr. 31. desember 2025 kr. 681 618 noe som er en økning fra forrige årsskifte tilsvarende årets overskudd.

Styret er av den oppfatning at sameiets økonomiske situasjon er tilfredsstillende. Sameiet har en egenkapital som er tilstrekkelig både til å ha nødvendig løpende likviditet, og midler tilgjengelig i tilfelle uforutsette utgifter

Regnskap og resultat - Løvenskiold Terrasse Velforening
I 2025 ble det innbetalt kr. 17 pr netto kvm., totalt kr. 440 664, til dekning av fyringsutgifter. I tillegg betalte sameiet kr. 100 470 for å dekke andelen av velforeningens driftskostnader til vaktmestertjeneste mm. Regnskapet for LTV totalt viser et overskudd på kr. 258 981. Velforeningens egenkapital pr. 31. desember 2025 var kr. 1 102 850.

Styret i LTV har vedtatt en reduksjon i brenselstillegget til kr 14 pr. netto kvm. fra 1. januar 2026 på bakgrunn av inngått avtale med Hafslund Celsio om Norgespris på fjernvarmeleveransen. Tillegget vil kunne justeres dersom behovet for dekning av kostnader tilsier det. Se ellers egen årsberetning for LTV.

Budsjett for sameiet 2026
Budsjettet for 2026 er satt opp med en økning i felleskostnadene med 2,50 kroner til 31,50 kroner pr. brutto kvm. Dette for å dekke opp for forventet generell prisstigning på varer og tjenester, og for å kunne gjennomføre en oppussing av oppgangene. Kostnader til kabel-TV og trappevask spesifiseres særskilt på fakturaene for felleskostnader, og vil kunne øke dersom pris fra leverandør økes.

Reparasjon og vedlikehold

Det er skiftet dørlåser på begge utgangsdører i 2025.

Tidligere oppgraderingstiltak

2024
Samtlige stengekraner i kjelleren knyttet til røropplegget for vann til radiatorene skiftet ut. Det er også foretatt diverse utbedringer på tak i et felles prosjekt med sameiene PH 25 og LG 19. Det er skiftet ødelagte eller feilplasserte takstein, luftepiper er malt for å forlenge levetid og det er montert beslag på skorsteiner med dårlig puss.

2023
Det har blitt gjennomført kontroll og reparasjon av heis, montert ny dørpumpe til søppelrom og byttet utelamper.

2021
Utskifting av heisene i begge oppganger.
Kloakk bunnrørledninger for transport av avløpsvann fra sameiet og ut til offentlig ledningsnett i President Harbitz' gate ble rehabilitert. Det ble trukket nye plastrørledninger inn i de eksisterende rørledningene, dvs. rør i rør løsning.

2020
Vinduer fasade ut mot President Harbitz' gate malt.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/3eafbd74-c593-41de-a4d1-1c629fea9823
visma sign
www.vismasign.com

2016
Skiftet taktekke på flat takk inn mot bakgården sammen med PH 25 og LG 19.

2015
Alle pipeløp rehabilitert.

2010
Oppussing av fasader i bakgården.

Forsikring

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring AS. Den enkelte seksjonseier/beboer er selv ansvarlig for å ha innboforsikring.

Ominnredning av leiligheter

Styret ber seksjonseierne være oppmerksomme på at husordensreglene krever at ved ombygging og flytting av indre rom og endring av romfunksjoner, fjerning/endring av bærevegger og omlegging/endring av røropplegg, skal arbeidene være godkjent av styret på forhånd. Dette er nødvendig for å unngå skader på bygningskropp og røropplegg. Dersom regelverket ikke følges, kan dette medføre forsikringsmessige konsekvenser og også høyere forsikringspremie for sameiet. Eventuelle offentlige tillatelser til planlagte tiltak er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å innhente.

Seksjonseierne bes også å respektere husordensreglenes arbeidstidsbestemmelser, samt at fellesareal skal holdes rene under arbeidet, og se til at det gjøres ordentlig rent minst hver helg og etter avsluttet oppussing. Eventuelle påførte skader i fellesarealet i forbindelse med oppussing/flytting skal utbedres og bekostes av den enkelte seksjonseier.

Brannsikringsutstyr

Det skal være installert røykvarsler og brannslokningsapparat/brannslange i alle leiligheter. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er på plass og at det fungerer.

Oslo, 23. februar 2026

i styret for Sameiet President Harbitz gate 27

Eirik Namli (leder) Rolf-Andre Oxholm Sissel Breie

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/3eafbd74-c593-41de-a4d1-1c629fea9823
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This document contains 3 pages before this page
Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 3 sider før denne side
Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida

EIRIK NAMLI
2031a0dc-2c3c-4dc4-8b04-f4f627af7b19 - 2026-02-25 09:58:21 UTC +02:00
BankID - a26e3933-345f-415a-b0d5-ae7494c7d39e - NO

Rolf-Andre Oxholm
ba5cc5de-ac43-4657-9b39-56d6e11686b4 - 2026-02-25 13:59:58 UTC +02:00
BankID - 8e37cf38-c4cb-448c-b38c-bc84819d1525 - NO

Sissel Birgitte Breie
b47a0ce8-d53e-4d5a-8894-2f2f3c848b78 - 2026-02-25 14:38:15 UTC +02:00
BankID - 4edce075-8dc3-4dcc-90dd-3c8407b244cf - NO

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/3eafbd74-c593-41de-a4d1-1c629fea9823

visma sign
www.vismasign.com

Sameiet President Harbitz gate 27

Resultatregnskap pr. 31.12.25

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Regnskap 2023
INNTEKTER				
Til dekning av fellesutgifter		854 688	825 216	766 272
Til dekning av fyringsutgifter		440 664	466 596	492 504
Til dekning av Kabel-tv		153 871	142 692	137 414
Til dekning av trappevask		41 400	41 400	41 400
Utleie boder		-	4 800	9 600
Andre inntekter		-	-	6 888
Sum inntekter		**1 490 623**	**1 480 704**	**1 454 078**
UTGIFTER				
Driftskostnader				
Styrehonorar	**1**	30 000	30 000	30 000
Arbeidsgiveravgift	**1**	4 230	4 230	4 230
Andel driftskostnader - vel		100 470	100 470	100 470
Andel driftkostnader - brensel		440 681	466 603	492 526
Nettleie/strøm	**2**	14 673	14 221	9 282
Kommunale avgifter		293 350	267 645	222 380
Renhold		41 454	39 120	37 332
Drift heis	**3**	60 547	67 565	67 975
Reparasjon og vedlikehold	**4**	69 095	257 413	23 857
Revisjonshonorar	**1**	15 575	19 712	17 716
Regnskaps- og forretningsførsel	**1**	36 590	35 745	34 115
Kabel-TV / bredbånd - Telia		154 213	144 638	138 220
Forsikringspremie		152 837	140 696	123 468
Andre kostnader	**5**	2 248	1 233	618
Sum driftskostnader		**1 415 962**	**1 589 291**	**1 302 189**
Renteinntekter		10 487	10 880	-
Andre finansinntekter		15 350	13 418	12 554
Andre finanskostnader		(5 074)	(4 629)	(5 190)
PERIODENS RESULTAT		**95 424**	**(88 918)**	**159 252**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cf7cea63-0db8-4286-ad2e-ad2cf458eb81
visma sign
www.vismasign.com

Sameiet President Harbitz gate 27

Balanse pr. 31.12.25

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		-	5 748
Kundefordringer lån		949 666	1 090 281
Avregning lån		25 073	25 404
Forskuddsbetalte kostnader		43 318	37 112
Sum fordringer		**1 018 058**	**1 158 545**
Kontanter, bankinnskudd og lignende			
Driftskonto, DnB - 1503.02.55175		323 787	259 314
Plasseringskonto		321 367	310 880
Sum bankinnskudd		**645 154**	**570 194**
Sum omløpsmidler		**1 663 211**	**1 728 738**
Sum eiendeler		**1 663 211**	**1 728 738**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Fri egenkapital		586 194	675 112
Periodens resultat		95 424	(88 918)
Sum egenkapital		**681 618**	**586 194**
Gjeld			
Pantelån / DNB		949 666	1 090 281
Sum langsiktig gjeld		**949 666**	**1 090 281**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 127	41 116
Påløpte, ikke forfalte renter		3 950	4 850
Leverandørgjeld		849	6 297
Sum kortsiktig gjeld		**31 925**	**52 262**
Sum egenkapital og gjeld		**1 663 211**	**1 728 738**

Oslo, 24. februar 2026
i styret for
Sameiet President Harbitz gate 27

Rolf-Andre Oxholm (s) Sissel Breie (s) Eirik Namli (s)

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cf7cea63-0db8-4286-ad2e-ad2cf458eb81
visma sign
www.vismasign.com

Sameiet President Harbitz gate 27
Noter til regnskap pr. 31.12.2025

Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

a) Driftsinntekter

Tjenester inntektsføres etterhvert som de leveres.

b) Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

c) Anleggsmidler/Langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivingen reverseres når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger er til stede. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av seksjonseiere ved betaling av felleskostnader. Alle seksjonseierne hefter solidarisk for sameiets fellesgjeld.

d) Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Ansatte, godtgjørelser mv.

Gjennomsnittlig antall årsverk	0

Selskapet er et sameie og faller derfor ikke inn under kravene om obligatorisk tjenestepensjon

Note 1 - Ytelser til ledelse m.v.

Revisjonshonorar	15 575
Honorar forretnings-/regnskapsførsel	36 590
Styrehonorar + arbeidsgiveravgift	34 230

Note 2 - Nettleie/strøm

Nettleie/strøm, jan-des 2025	16 840
Strømstøtte, jan-sept 2025	(1 478)
Refusjon Norgespris, okt-des 2025	(689)
Sum	**14 673**

Note 3 - Drift heis

Kontraktsservice	30 767
Heisalarm	10 435
Sikkerhetskontroll	8 438
Rep av heis, jan 2025	8 014
Heisstans, utrykning vekter	2 894
Sum	**60 547**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cf7cea63-0db8-4286-ad2e-ad2cf458eb81
visma sign
www.vismasign.com

Note 4 - Reparasjon og vedlikehold	
Rep porttelefonanlegg	13 375
Service dørautomatikk	3 118
Byttet tre soilstammer i 3. etg	36 000
Rep av varmekabel	2 863
Skifte av låssylindre	13 739
Sum	**69 095**

Note 5 - Andre kostnader	
Fornyelse av ph27.no	855
Korreksjon av reskontroer	865
Mva vedr inkassosak	63
Porto/kopiering/VismaSign	465
Sum	**2 248**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cf7cea63-0db8-4286-ad2e-ad2cf458eb81

visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This document contains 4 pages before this page
Dokumentet inneholder 4 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 4 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 4 sider før denne side
Detta dokument innehåller 4 sidor före denna sida

EIRIK NAMLI
b5d2996b-94af-47b2-9c5b-ac963998810c 2026-02-25 09:58:21 UTC +02:00
BankID - a26e3933-345f-415a-b0d5-ae7494c7d39e - NO

Rolf-Andre Oxholm
f670289d-3364-4d2c-bb7d-98eb64ae55c4 - 2026-02-25 13:59:58 UTC +02:00
BankID - 8e37cf38-c4cb-448c-b38c-bc84819d1525 - NO

Sissel Birgitte Breie
80864981-213a-4444-a646-42e4f2326a93 - 2026-02-25 14:38:15 UTC +02:00
BankID - 4edce075-8dc3-4dcc-90dd-3c8407b244cf - NO

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/cf7cea63-0db8-4286-ad2e-ad2cf458eb81

visma sign
www.vismasign.com

BankID Signing
Henning Nilsen
2026-03-05

Til årsmøte i Sameiet President Harbitz gate 27

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet President Harbitz gate 27 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 95 424. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

INSIGNIS

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

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

Oslo, 5 mars 2026
Insignis AS

(elektronisk signert)

Henning Nilsen
statsautorisert revisor

Sameiet President Harbitz gate 27

Driftsbudsjett 2026

		Budsjett 2026	Regnskap 2025	Budsjett 2025
	INNTEKTER			
3610	Fellesutgifter	928 000	854 688	855 000
3615	Fyring (fjernvarme)	363 000	440 664	440 700
3640	TV / Internett	173 000	153 871	149 000
3670	Renhold	45 000	41 400	41 400
3700	Andre inntekter	-	-	-
	Sum inntekter	**1 509 000**	**1 490 623**	**1 486 100**
	UTGIFTER			
	Driftskostnader			
5310	Styrehonorar	30 000	30 000	30 000
5400	Arbeidsgiveravgift	4 000	4 230	4 000
6395	Andel driftskostnader - vel	100 000	100 470	100 000
6393	Andel driftkostnader - fjernvarme	363 000	440 681	440 700
6250	Nettleie/strøm, fellesarealer	15 000	14 673	12 000
6320	Kommunale avgifter	302 000	293 350	305 000
6360	Renhold	45 000	41 454	41 400
6580	Drift heis	55 000	60 547	50 000
6590	Småanskaffelser	5 000	-	5 000
6600	Reparasjon og vedlikehold	50 000	69 095	130 000
6610	Oppgradering eiendom	300 000	-	-
6700	Revisjonshonorar	17 000	15 575	15 000
6710/6720	Regnskaps- og forretningsførsel	39 000	36 590	38 000
6990	TV / Internett	173 000	154 213	149 000
7510	Forsikringspremie	181 000	152 837	152 000
7790	Andre kostnader	5 000	2 248	5 000
	Sum driftskostnader	1 684 000	1 415 962	1 477 100
8050	Renteinntekter	-	25 837	-
8190	Andre finanskostnader	(5 000)	(5 074)	(5 000)
	Driftsresultat	(180 000)	95 424	4 000

Budsjettet er satt opp med:

Renhold kr 165,- per enhet for 2026
Kabel-TV kr 628,- per enhet for 2026
Brenselskostnader til kr 14,- for 2026 per netto kvm
Øvrige felleskostnader til kr 31,50 per brutto kvm for 2026

LØVENSKIOLD TERRASSE VEL

Årsrapport 2025

Styrets beretning
Regnskap

Oslo, mars 2026

Løvenskiold Terrasse Velforening, org. nr. 971 279 087.

Årsrapport for 2025.

Virksomhet og drift.

Løvenskiold Terrasse Velforening organiserer og samordner forskjellige tjenester på vegne av de tre boligsameiene Løvenskiolds gate 19, President Harbitz gate 25 og President Harbitz gate 27 i boligblokken som ligger i President Harbitz gate, 0259 Oslo i Oslo Kommune. Driften reguleres av Velforeningens vedtekter og norsk lov.

Den viktigste oppgaven for Velforeningen er å sørge for oppvarming av og varmt tappevann til leilighetene i boligblokken som tilhører de tre sameiene. Velforeningen ivaretar vaktmesterfunksjonen herunder renovasjonsbistand samt enkelte andre tjenester og følger opp disse. Firma Vaktmester Andersen AS utfører vaktmestertjenesten.

Styret - daglig drift-arbeidsutvalg.

Styret består av styrene i de tre boligsameiene Løvenskiolds gate 19, President Harbitz gate 25 og President Harbitz gate 27 hvis medlemmer har vært, etter valg på årsmøtene i de tre sameiene våren 2025:

Olav Økern (styreleder nr. 19), Selina Alexandra Grythe, Irene Wahlquist,
Svein Roar Strømnes (styreleder nr. 25), Maj Brit Toftdahl, Cecilie Phiri Dobson
Eirik Namli (styreleder nr. 27), Rolf-André Oxholm og Sissel Breie.

Den daglige drift ivaretas av et arbeidsutvalg bestående av styrelederne i de tre sameiene. Styrelederne signerer regnskap og årsberetning. Det er løpende kontakt mellom styrelederne i løpet av året ved behov.

Det utbetales ikke godtgjørelse til styrets medlemmer.

Styrets arbeid.

Styret har etter årsmøtene i sameiene og Velforeningen for 2024 avholdt i perioden mars -juni 2025, hatt 2 styremøter og behandlet disse sakene:

1) Regnskap og årsrapport Løvenskiold Terrasse Velforening for 2025
2) Budsjett Løvenskiold Terrasse Velforening for 2026
3) Renovasjon/søppeltømming
4) Drift fjernvarmen, vannlekkasje, Norgespris fjernvarme
5) Vaktmestertjenesten.
6) Forhagene – grøntareal
7) Vedlikehold tak/skorsteiner, slipt/oljet inngangsdører
8) Diverse

Likestilling.

Løvenskiold Terrasse Velforening har ingen ansatte. Styrets medlemmer består av 5 kvinner og 4 menn. Velforeningens egenart tilsier at det ikke er nødvendig å iverksette tiltak for å fremme likestilling.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/4f0efe64-c74e-4883-b2c7-d70a88349bfb
visma sign
www.vismasign.com

Ytre miljø.

Velforeningen forurenser ikke det ytre miljøet.

Fjernvarme/varmt vann – energiforbruk – energitariff – strømstøtte- kostnader fjernvarme.

Fjernvarmen omfatter oppvarming av leilighetene samt å forsyne leilighetene med varmt tappevann.

Torsdag 25/9-2025 oppsto det på samme tidspunkt lekkasje på tre ulike steder i kjelleren i PH 25 og PH27 i rør for varmt tappevann. I PH 25 ble det også lekkasje i et stigerør med påfølgende vannskade i en leilighet. Snersrud og Pedersen AS ble kontaktet for bistand, og starter utbedringen av de aktuelle lekkasjene. Samtidig rapporterte flere beboere om at de fikk varmtvann i springen når de skulle tappe kaldtvann. Dagen etter lekkasjen ble det oppdaget en feil på varmeveksleren som overfører varme fra fjernvarmevannet til tappevannet i bygningen. Feilen medførte at fjernvarmevannet kom rett inn i bygningens rørsystem med økt trykk og temperatur på tappevannet som resultat. Driftsansvarlig Hafslund Celsio AS byttet varmeveksleren fredag 26/9. Kostnadene til reparasjon og utbedring er dekket av bygningsforsikringene til PH 25 og PH 27. Egenandelene på 12 000 kroner hver er dekket av LTV.

Lørdag 29/11-2025 var det ikke varmt tappevann i bygningen. Det ble konstatert at både styreenhet og stengeventil var ødelagt på Hafslund sin side. Feilen ble utbedret samme dag, og Hafslund Celsio AS dekket alle kostnadene.

Ellers har fjernvarmeanlegget så langt styret kan bedømme fungert tilfredsstillende i 2025 både når det gjelder oppvarming og forsyning av varmt tappevann.

Energiforbruket i regnskapsåret 2025 utgjorde 776.860 Kwh mot 890.730 i 2024. Det ble dermed en betydelig reduksjon i energiforbruket på 113.870 Kwh i 2025. Reduksjonen i energiforbruket kan henføres til lavere forbruk gjennom hele året. Reduksjonen i energiforbruket målt i % utgjorde 12,78 %.

Energitariffen har i 2025 etter fradrag for strømstøtte, variert mellom 140, 92 øre pr. Kwh og 115,17 øre pr. Kwh inklusiv merverdiavgift for perioden januar-oktober. Etter etablering av Norgespris fra og med 1. november 2025 var energitariffen for november og desember 103,6625 øre.

Det er utarbeidet oversikt som viser energiforbruket i Kwh pr. måned fra og med oppstart av fjernvarmen i 2010. Oversikten viser videre faktiske kostnader til fjernvarme pr. kvm. pr. måned fra og med 2011. For 2025 er kostnaden pr. kvm pr. mnd. etter fradrag for strømstøtte og 5% rabatt, redusert el-avgift samt Norgespris i 2 mnd. beregnet til kr. 13,95 Uten strømstøtte, rabatt og Norgespris ville kostnad til fjernvarme pr. kvm pr. måned i 2025 ha utgjort kr. 15,88.

Fjernevarmeleverandøren Hafslund Oslo Celcio AS fastsetter energitariffen hver måned for borettslag/sameier. Oversikten over tariffen for 2025 finnes på www.celcio.no fjernvarme/priser. Den månedlige energitariffen pr. Kwh er for tiden inklusivt fradrag for strømstøtte , men eksklusiv merverdiavgift.

Kostnader til direkte drift av fjernvarme beløp seg til kr. 993.681,-. Tilsvarende kostnad for 2024 var kr. 1.139.776,-. Dette innebærer at direkte kostnader til fjernvarme ble redusert med kr. 159.843,- i 2025. Dette er et sammensatt beløp. Det har vært en betydelig reduksjon i energiforbruket målt i Kwh gjennom 2025. I tillegg har lavere, månedlige energitariffer enn i 2024 bidratt til kostnadsreduksjonen. På grunn av lavere energitariffer har strømstøtten blitt redusert. Introduksjon av Norgespris fra november måned bidro også til lavere energikostnader. El-avgiften som inngår i nettleiedelen av fjernvarmetariffen ble redusert med virkning fra 1. juli 2025. Reduksjonen utgjorde kr. 0,055 pr. Kwh. Inkl. mva.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/4f0efe64-c74e-4883-b2c7-d70a88349bfb
visma sign
www.vismasign.com

Norgespris.

Norgespris på fjernvarme ble innført fra og med 1. oktober 2025. Tariffen var kr 0,50 pr. Kwh inkl. mva. Velforeningen ble ikke akseptert som fullverdig enhet til å kunne oppnå Norgespris. Etter innspill fra styret fikk man etablert en ordning slik at Norgespris kunne benyttes. Dette fikk først full effekt fra 1. november 2025.

Vedlikehold.

Det ble i et tidligere år inngått avtale med firma Snersrud & Pedersen AS om årlig inspeksjon og service av fjernvarmeanlegget. Inspeksjon og service ble utført høsten 2025 til en kostnad på kr. 22.610,-. Reparasjon av lekkasje ekspansjonskar ble utført til en kostnad på kr. 5.054,-. Firmaet stengte av fjernvarmen for sommerhalvåret til en kostnad på kr. 1,625,-.

Vaktmester Andersen AS utførte diverse mindre vedlikeholdsarbeider i perioden april -mai til en kostnad på kr. 10,092,60.

Inngangsdørene i sameiene ble slipt og oljet til en samlet kostnad på kr. 55.750,-.

Søppeldunker ble rengjort til kostnad på kr. 11.800,-.

Renovasjon.

Tømmehyppigheten for husholdnings avfall ble i 2022 redusert fra tre til to ganger i uken. Dette har bidratt til at kostnader til vaktmestertjenesten ikke har økt utover vanlig prisstigning.

Regnskapet 2025:

a) Resultat – egenkapital - likviditet mv.

Regnskapet for Velforeningen viser et overskudd kr. 246.980,-. Det var budsjettert med et underskudd på kr. 71.024,-. Det økonomiske resultatet anses for å være meget tilfredsstillende grunnet lavere energitariffer i løpet av regnskapsåret samt lavere energiforbruk. Overskuddet er tillagt fri egenkapital.

Egenkapitalen som er plassert i bank, utgjør pr. 31/12-2025 kr. 1.090.850,- og dekker på kort sikt Velforeningens behov for arbeidskapital/egenkapital og en rimelig likviditetsreserve til dekning av fremtidig vedlikehold/utbedringer/reparasjoner. Kr. 1.001.973,- av egenkapitalen er plassert på rentebærende plasseringskonto i bank.

Likviditeten har vært tilfredsstillende gjennom hele 2025.

b) Inntekter.

Inntektene beløp seg til kr. 1.620.676,- hvorav kr. 300.000,- gjaldt innbetalinger fra sameiene Løvenskiolds gate 19, President Harbitz gate 25 og President Harbitz gate 27 i henhold til nedfelt fordelingsbrøk for inntekter/kostnader mellom sameiene. Inntektene var i samsvar med budsjett.

Inntekter på kr. 1.320.676,- gjaldt innbetaling fra seksjonseierne til dekning av kostnader for fjernvarme mv. Innbetalingen var basert på kr. 17,- pr. kvm pr. mnd. og i samsvar med budsjett.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/4f0efe64-c74e-4883-b2c7-d70a88349bfb
visma sign
www.vismasign.com

c) Driftskostnader.

Samlede driftsrelaterte kostnader utgjorde kr. 1.375.556,- mot budsjettert kr. 1.691.500,-. Av totale driftsrelaterte kostnader gjaldt kr. 993.681,- energikostnader til drift av fjernvarmen. Ellers vises til årsregnskapet for 2025 med noter.

Fortsatt drift.

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Styret mener at årsregnskapet for 2025 gir et rettvisende bilde av Løvenskiold Terrasse Velforenings eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av årsregnskapet for 2025.

Budsjett 2026.

Budsjettet for 2026 viser et overskudd på kr. 37.440,-.
Det er lagt til grunn uendret innbetaling fra de tre sameiene på kr. 300.000.

Innbetaling kr. 1.087.615,- fra seksjonseierne for fjernvarme mv er basert på en innbetaling på kr. 14,00 pr. kvm pr. mnd. Dette gir en reduksjon på kr. 3,- pr. kvm. pr. mnd. i forhold til 2025. Fjernvarmekostnadene er beregnet er basert på energitariff på 0,9795 øre pr. Kwh, fast tillegg kr. 7.500 og et forbruk på 1.050.000 Kwh. Norgespris for energi kr. 0,50 pr. Kwh inkl. mva. inngår i tariffen.

Egenkapital pr. 31/12-2025 utgjorde kr. 1.090.850,- som øker til kr. 1.128.290,- pr. 31/12-2026 hvis budsjettert overskudd kr. 37.440,- oppnås. Dette dekker behovet for arbeidskapital/egenkapital og gir tilstrekkelig likviditetsreserve gjennom året. Røropplegget herunder røropplegg knyttet til fjernvarmen i gården er av eldre dato, og det kan bli behov for utbedringer/reparasjoner. Det er derfor viktig å ha tilstrekkelige midler i tilgjengelig utover dekning av løpende drift.

Hvordan resultatet vil bli i 2026, vil avhenge svært mye av i hvilken retning fjernvarmeforbruket målt i Kwh utvikler seg i løpet av året. Tariffen pr. Kwh- Norgesprisdel er kr. 0,50 pr. Kwh inkl. mva. som vil gjelde ut 2026. I tillegg kommer nettkostnader, påslag og el-avgift slik at samlet tariff vil være kr.0, 9795. I vedlegg er vist hvordan denne tariffen er sammensatt.

Oslo, 25. februar 2026

Eirik Namli (s) Svein Strømnes(s) Olav Økern (s)

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/4f0efe64-c74e-4883-b2c7-d70a88349bfb
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This document contains 4 pages before this page
Dokumentet inneholder 4 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 4 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 4 sider før denne side
Detta dokument innehåller 4 sidor före denna sida

Svein Roar Strømnes
c8fc56cb-d24d-431a-84cb-6749eded7c73 - 2026-02-26 13:18:43 UTC +02:00
BankID - e30e4414-d50d-4678-802d-6536ca1d1795 - NO

Olav Økern
eb9728ba-1a3c-4e7f-9aae-e6488024523f - 2026-02-27 08:08:37 UTC +02:00
BankID - 7e535019-ef2b-45e2-90bf-70c1170ad287 - NO

EIRIK NAMLI
7e7ad623-1a14-4792-a776-4e1bec5dba85 - 2026-02-27 11:14:11 UTC +02:00
BankID - b45f0ccc-9731-4b48-a007-4f2cd751602f - NO

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/4f0efe64-c74e-4883-b2c7-d70a88349bfb

visma sign
www.vismasign.com

Løvenskiold Terrasse Vel

Resultatregnskap pr. 31.12.25

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
INNTEKTER			
Løvenskioldsgate 19 (L19)		89 640	89 640
Løvenskioldsgate 19 (L19)		395 536	418 802
President Harbitz gate 25 (PH25)		109 890	109 890
President Harbitz gate 25 (PH25)		484 459	512 957
President Harbitz gate 27 (PH27)		100 470	100 470
President Harbitz gate 27 (PH27)		440 681	466 603
Andre driftsinntekter		-	-
Sum inntekter		**1 620 676**	**1 698 362**
UTGIFTER			
Lønnsutgifter			
Lønn		-	-
Feriepenger		-	-
Arbeidsgiveravgift		-	-
Sum lønnsutgifter		-	-
Driftsutgifter			
Nettleie/strøm		11 200	11 947
Fjernvarme	1	993 681	1 139 776
Reparasjon/vedlikehold fyranlegg	2	29 289	97 119
Skadedyrservice		19 705	18 597
Avfallscontainer		5 721	7 970
Egenandel forsikring		24 000	-
Reparasjon/vedlikehold	3	77 643	50 411
Vedlikehold uteområder		-	25 385
Vaktmestertjeneste		157 963	151 161
Forretningsførsel		12 345	12 060
Regnskapsførsel		37 280	36 420
Andre kostnader	4	6 729	5 023
Sum kostnader		1 375 556	1 555 869
Renteinntekter		1 973	-
Andre finanskostnader		(112)	(124)
Årsresultat		246 980	142 370

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/5d33d07f-5f6f-4e54-b965-3af568e88f93

visma sign
www.vismasign.com

Løvenskiold Terrasse Vel

Balanse pr. 31.12.25

		Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer		-	-
Sum fordringer		-	-
Kontanter, bankinnskudd og lignende			
Plasseringskonto DNB		1 001 973	-
Driftskonto, DnB - 1503.02.55892		266 750	1 011 556
Sum bankinnskudd		**1 268 723**	**1 011 556**
Sum omløpsmidler		**1 268 723**	**1 011 556**
Sum eiendeler		**1 268 723**	**1 011 556**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Fri egenkapital		843 869	701 499
Periodens resultat		246 980	142 370
Sum egenkapital		**1 090 850**	**843 869**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Sameiet PH25 (forsikringsoppgjør)		9 941	
Gjensidige Forsikring ASA (forsikringsoppgjør)		63 824	
Leverandørgjeld	5	104 109	167 687
Sum kortsiktig gjeld		**177 874**	**167 687**
Sum egenkapital og gjeld		**1 268 723**	**1 011 556**

Oslo, 25. februar 2026
for styret i
Løvenskiold Terrasse Velforening

Eirik Namli (s) Svein Strømnes (s) Olav Økern (s)

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/5d33d07f-5f6f-4e54-b965-3af568e88f93

visma sign
www.vismasign.com

Løvenskiold Terrasse Vel
Noter til regnskap pr. 31.12.2025

Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

a) Driftsinntekter

Tjenester inntektsføres etterhvert som de leveres.

b) Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

c) Anleggsmidler/Langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivingen reverseres når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger er til stede.

d) Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Ansatte, godtgjørelser mv.

Gjennomsnittlig antall årsverk	**0**

Selskapet er et sameie og faller derfor ikke inn under kravene om obligatorisk tjenestepensjon

Note 1 - Fjernvarme

Fjernvarme, jan-des 2025	1 143 876
Refusjon Norgespris	(113 900)
Kompensasjonsordningen fjernvarme	(30 387)
Rabatt fjernvarme	(5 907)
Sum	**993 681**

Note 2 - Reparasjon/vedlikehold fyranlegg

Stenging av varmeanlegg	1 625
Serviceavtale	22 610
Rep av lekkasje fra ekspansjonskar	5 054
Sum	**29 289**

Note 3 - Reparasjon/vedlikehold

Diverse vedlikehold vaktmester	10 093
Oppussing av dører, slip og olje	55 750
Rengjøring av søppeldunker	11 800
Sum	**77 643**

Note 4 - Andre kostnader

VismaSign	180
Lysmateriell og batterier	3 461
Batterier og fester til brannvarslere	1 286
Vaktmester, treskruer og universalplugg	839
Avfallssekker	963
Sum	**6 728**

Note 5 - Leverandørgjeld

Hafslund Oslo Celsio AS	103 054
Ustekveikja Energi AS	1 055
Sum	**104 109**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signeret / Digitalt undertegnet / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/5d33d07f-5f6f-4e54-b965-3af568e88f93
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This document contains 3 pages before this page
Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 3 sider før denne side
Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida

Svein Roar Strømnes
2d43b22f-73b4-4ee7-b71c-e19644692a6b - 2026-02-26 13:18:43 UTC +02:00
BankID - e30e4414-d50d-4678-802d-6536ca1d1795 - NO

Olav Økern
a59a307d-550b-4f18-821f-73e19f06b03e - 2026-02-27 08:08:37 UTC +02:00
BankID - 7e535019-ef2b-45e2-90bf-70c1170ad287 - NO

EIRIK NAMLI
c8506783-d9eb-409f-a944-4760c5fef5be - 2026-02-27 11:14:11 UTC +02:00
BankID - b45f0ccc-9731-4b48-a007-4f2cd751602f - NO

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/5d33d07f-5f6f-4e54-b965-3af568e88f93

visma sign
www.vismasign.com

25.februar 2026

Løvenskiold Terrasse Velforening

		Budsjett 2026	Resultatregnskap 2025	Budsjett 2025
INNTEKTER				
Inntekter fjernvarme	Note 1	1 087 615,00	1 320 676,00	1 320 676,00
Inntekter sameiene	Note 2	300 000,00	300 000,00	300 000,00
Sum inntekter		**1 387 615,00**	**1 620 676,00**	**1 620 676,00**
Andre driftskostnader				
Nettleie/strøm		14 000,00	11 200,00	18 000,00
Fjernvarme	Note 3	1 035 975,00	993 681,00	1 372 500,00
Reparasjon/service fjernvarme		24 000,00	29 289,00	24 000,00
Avfallscontainer		8 000,00	5 721,00	9 000,00
Egenandel forsikring		-	24 000,00	-
Skadedyrservice		21 000,00	19 705,00	20 000,00
Reparasjon/vedlikehold		6 000,00	77 643,00	6 000,00
Vedlikehold uteområder		26 000,00		26 000,00
Vaktmestertjeneste		166 000,00	157 963,00	159 000,00
Vaktmester div arbeider		-	-	-
Forretningsførsel		13 000,00	12 345,00	13 000,00
Regnskapsførsel		39 000,00	37 280,00	39 000,00
Andre kostnader		7 000,00	6 729,00	5 000,00
Sum andre driftskostnader:		**1 359 975,00**	**1 375 556,00**	**1 691 500,00**
Driftsresultat:		27 640,00	245 120,00	-70 824,00
Finansinntekter/finanskostnader				
Renteinntekter		10 000,00	1 973,00	
Andre finanskostnader		(200,00)	(112,00)	(200,00)
Netto finanskostnader/finansinntekter		9 800,00	1 861,00	(200,00)
Årsresultat (overskudd budsjett 2026 og regnskap 2025, underskudd budsjett 2025)		37 440,00	**246 980,00**	**-71 024,00**

Note 1 inntekter fjernvarme

	Netto m2	Kostnad pr. m2	Pr. mnd.	2026
Løvenskiolds gt.19	1 936,90	14,00	27 145	325 735
President Harbitz gt. 25	2 374,80	14,00	33 247	398 966
President Harbitz gt. 27	2 160,20	14,00	30 243	362 914
	6 473,90		90 635	1 087 615

Note 2 inntekter fra sameiene

	Andel	Totalt
Løvenskiolds gt.19	29,88 %	89 640,00
President Harbitz gt. 25	36,63 %	109 890,00
President Harbitz gt. 27	33,49 %	100 470,00
Sum inntekter		300 000,00

Løvenskiold Terrasse Velforening

Budsjett 2026

Kostnader fjernvarme

Forbruk kwh		Øre.pr.kwh inkl. m.v.a	Sum kostnad totalt i kroner.
1 050 000		200,00	2 100 000,00
1 050 000		185,40	1 946 700,00
1 050 000		157,00	1 648 500,00
1 050 000		130,00	1 365 000,00
1 050 000		**97,95**	**1 028 475,00**

I tillegg kommer årlig kostnad til fjernavlesning (to-veiskommunikasjon) av fjernvarmeforbruket som beløper seg til: **7 500,00**

Justert strøm-/nettpris 2026 etter oppdatert el-avgift/nettleie

Løvenskiold Terrasse Velforening **Fjernvarme**

Forbruk i Kwh

Måned	År	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Januar			208 450	161 860	175 940	165 750	147 570	182 260	149 140	154 200	158 520	123 030	166 830	136 280	138 720	164 320	141 010
Februar			170 350	154 870	147 500	122 760	127 000	137 020	136 240	152 040	128 660	120 920	149 130	117 100	118 450	130 030	122 220
Mars			163 310	104 670	152 460	117 060	114 890	119 460	122 810	155 140	124 910	121 800	114 470	110 830	131 000	110 910	102 290
April			78 987	99 610	102 040	82 760	85 750	94 950	94 200	89 850	77 990	86 570	91 570	81 870	85 110	86 600	59 440
Mai			40 413	52 580	53 320	59 370	73 160	57 290	60 270	36 530	58 430	66 080	64 520	46 440	52 560	29 430	31 010
Juni			14 009	15 010	13 820	20 720	35 780	15 700	29 980	17 470	18 760	15 550	21 080	20 530	17 200	19 700	12 400
Juli			9 220	10 470	11 320	13 670	11 160	11 110	14 520	13 150	8 760	10 760	13 830	18 500	10 700	10 080	7 790
August			11 770	14 460	14 560	17 740	14 960	25 080	17 270	16 840	11 960	13 420	17 580	18 400	13 980	14 270	10 320
September		46 530	40 881	49 840	40 850	29 320	41 260	36 490	46 750	44 780	47 570	42 730	44 710	37 370	28 580	25 710	25 440
Oktober		105 730	85 070	101 990	84 850	79 450	86 330	94 380	87 210	87 680	96 460	82 090	77 290	74 830	92 773	69 930	70 060
November		160 480	106 020	118 480	117 030	107 670	113 270	128 740	125 460	113 400	124 190	98 120	111 060	97 470	131 980	107 710	96 070
Desember		135 590	136 840	180 360	129 530	150 830	128 950	133 880	146 710	147 110	134 850	122 440	151 780	151 990	156 050	122 040	98 810
		448 330	1 065 320	1 064 200	1 043 220	967 100	980 080	1 036 360	1 030 560	1 028 190	991 060	903 510	1 023 850	911 610	977 103,00	890 730	776 860

Kostnader pr. kvm. pr. mnd.

Kr. pr. kvm (avrundet):	**13,12**	**10,34**	**11,82**	**10,72**	**10,27**	**11,75**	**12,14**	**14,44**	**13,49**	**10,30**	**18,72**	**18,20**	**17,59**	**16,70**	**13,95**

Forbruk fjernvarme 2010-2025

Sak nr 9

Etablering av el-bil parkering i bakgården i LVT

Det blir fortløpende fjernet parkeringsplasser i gatene på Briskeby, så selv om gateparkering nå fungerer greit, vil det på sikt bli enda vanskeligere å finne parkering i området vårt.

Forslaget går ut på å etablere 15 el-bilparkeringer i den store bakgården i LTV. Slik det er i dag brukes bakgården til oppstilling av søppelkasser og sykler. Asfalten blir gjengrodd av mose og det samler seg søppel på uønskede steder.

Bakgården er ca. 70 meter lang og 8 meter bred, og det er dermed god plass til å etablere 15 plasser og muligheter for biler å snu. Bredden på innkjøringsåpningen setter åpenbare begrensninger slik at det ikke vil bli snakk om store/brede biler.

Forslaget innebærer ikke store endringer i dagens praksis i forhold til søppelhåndtering utover at noen søppelkasser må flyttes til det ene sykkelskuret. Det skal likevel være nok plasser samme antall sykler som i dag. I tillegg må stativ til teppebanking flyttes, eller fjernes.

Fordeler:

- Planlagt 15 plasser (5 til hvert sameie) som de forskjellige sameiene fordeler etter eget ønske.
- Enkelt å drifte
- Utgangspunktet skal være at kostnadene dekkes av brukerne (kostnadsdekning). Utlegg kan i første omgang bli lagt ut av LTV.
- På sikt kan dette også gi noen små inntekter til sameiene/LTV.
- Generell verdistigning for alle enheter i forbindelse med at blir et mer attraktivt sameie om det mulig å få parkering.
- Mer orden i bakgården når den blir brukt
- Vil knytte LTV mer sammen

Ulemper:

- Noe mer bevegelse i bakgården

- Noe støy, men ettersom det bare er snakk om elbiler vil dette ikke bli til veldig sjenanse. Dette bør i tillegg bli satt begrensning i husordensreglene for når man kan kjøre inn og ut av bakgården.
- På snøfulle dager må det etableres en løsning for fjerning av snø. (mulig ekstra oppgave for vaktmester)

Kostnader:

- Grunninstallasjon per sameie - **34.500, -**
- Montering av ladeboks av typen Zaptec Pro - pr. stk - **17.500, -**
- Tilskudd fra Oslo kommune - Tilskuddet er maksimalt 30 % av godkjente investeringskostnader, og begrenset oppad til **8 000 kroner** per ladepunkt.
- Om man får støtte fra kommunen trenger man ikke ytterligere godkjenningen for å etablere el-bilparkering
- Etablering av ny innkjøringsport med fjernkontroller mv. ca. **50 000, -**
- Noen kostnader i forbindelse med fjerning av bankestativ og endringer av "søppelboder"
- Løpende kostnader ved bruk, blir belastet den enkelte som bruker plassen.

Sak nr 11

Valg av styre i PH 27

Valg av styremedlemmer

På årsmøtet i sameiet 15/4-26 er alle de tre nåværende styremedlemmene på valg. Sissel Breie ønsker ikke gjenvalg etter til sammen ni år i styret. Rolf-Andre Oxholm og Eirik Namli tar gjenvalg som styremedlemmer. Det må følgelig rekrutteres et nytt medlem til styret. Interesserte seksjonseiere bes melde fra til styret i forkant av årsmøtet.

Valgperiode

Normal valgperiode for styremedlemmer er to år. Styret mener det er uheldig at samtlige styremedlemmer er valgt for den samme to-årsperioden. På årsmøtet foreslås det derfor at minst ett av tre styremedlemmer kun velges for ett år. På den måten legger vi til rette for en mer løpende rullering av styremedlemmer, og reduserer muligheten for at hele styret må velges nytt på en gang.

Forslag til vedtak

Til styremedlemmer velges:

1. *Rolf-Andre Oxholm (velges for to år)*
2. *Eirik Namli (velges for ett år)*
3. *Nytt styremedlem (velges for to år)*

Til styreleder velges:

Eirik Namli (velges for ett år)

Styret, mars 2026

SAMEIET PRESIDENT HARBITZ GATE 27

Fullmakt til ordinært årsmøte i Sameiet President Harbitz gate 27
onsdag 15. april 2026

Fra: .....

Eier av seksjon nr. .....

Jeg gir med dette fullmakt til:

☐ Styrets leder Eirik Namli

☐ Annen navngitt person: .....

til å stemme på mine vegne i de saker som er til behandling på årsmøte iht. saksliste i møteinnkallingen

Kommentarer:

.....

.....

.....

.....

.....

Sted:.....

Dato:.....

Signatur:.....

Sameiet President Harbitz gate 27

Protokoll fra årsmøtet i Sameiet President Harbitz gate 27

Møtet ble avholdt onsdag 15. april 2026 kl 19.30, «tørkerom» i kjeller PH25.

Til stede:	Olav Oxholm	snr 6
	Morten Josefsen	snr 7
	Vidar F. Hoxtvedt	snr 8
	Valera Kristiansen	snr 10
	Ellen Rysand	snr 12
	Eirik Namli	snr 16
	Thomas Bang	snr 19
	Elisabeth Vegel	snr 20
	Sissel Breie	snr 21
	Synøve Dobloug	snr 23
	Atle Hjertner	Forretningsfører

Til sammen var 10 av 23 seksjoner representert.

Innkalling av 26. mars 2026 og saksliste ble godkjent.
Følgende saker ble behandlet:

1. Konstituering

- Valg av møteleder
  Vedtak: Eirik Namli
- Valg av referent
  Vedtak: Atle Hjertner fører protokollen.
- Valg av sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
  Vedtak: Protokollen undertegnes av Eirik Namli og Synøve Dobloug.

2. Årsberetning 2025 for Sameiet PH27

Vedtak: Kommentert og godkjent som fremlagt

3. Årsregnskap 2025 for Sameiet PH27

Vedtak: Kommentert og godkjent som fremlagt.

4. **Revisjonsberetning for Sameiet PH27**

Vedtak: Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

5. Budsjett 2026 for Sameiet PH27

Budsjettet var vedlagt innkallingen til orientering, ble kommentert og tatt til etterretning.

6. Årsberetning 2025 for Løvenskiold Terrasse Vel

Vedtak: Godkjent som fremlagt.

7. Årsregnskap 2025 for Løvenskiold Terrasse Vel

Vedtak: Godkjent som fremlagt.

8. Budsjett 2026 for Løvenskiold Terrasse Vel

Budsjettet var vedlagt innkallingen til orientering og ble tatt til etterretning.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/a4fa1024-b6c3-4232-ad40-ef91475245a7
visma sign
www.vismasign.com

9. Etablering av el-bil parkering i bakgården

Forslaget var fremmet av Svein Strømnes i Sameiet President Harbitz gate 25.
Etter diskusjon og meningsutvekslinger blant seksjonseierne, gikk man til avstemming.
Syv (7) seksjonseiere stemte mot forslaget og tre (3) seksjonseiere stemte for forslaget.
Det vil si at forslaget ikke blir vedtatt i denne omgang, det var en forutsetning at alle de tre sameiene stemte for forslaget.

10. Styrehonorar

Styret i sameiet innvilges et honorar stort kr 30.000, - til fordeling blant styremedlemmene.
Vedtak: Enstemmig vedtatt.

11. Valg

Forslag til nytt styre ble fremmet og enstemmig vedtatt:

Rolf-Andre Oxholm	styremedlem for to år, til 2028
Erik Namli	styremedlem for et år, til 2027
Valera Kristiansen	styremedlem for et år, til 2027

Til styreleder velges:

Eirik Namli	styreleder for et år, fram til 2027

Oslo, 15. april 2026

Eirik Namli (s) Synøve Dobloug (s)

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/a4fa1024-b6c3-4232-ad40-ef91475245a7
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This document contains 2 pages before this page
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side
Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

EIRIK NAMLI
ebd2795d-9ebd-40de-970f-de9881c467ad - 2026-04-16 12:40:52 UTC +03:00
BankID - 6a7b53fd-3cd3-48df-bb3d-8ef90c3d06a9 - NO

Synøve Dobloug
8014095a-dff4-46ff-bde8-8bbe7c572d8d - 2026-04-16 18:38:33 UTC +03:00
BankID - f5f39319-799a-4b2a-b784-55752a56ffa7 - NO

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/a4fa1024-b6c3-4232-ad40-ef91475245a7
visma sign
www.vismasign.com

V E D T E K T E R
for
SAMEIET PRESIDENT HARBITZ GATE 27

I
Sameiet.

Sameiet President Harbitz gate 27 består av eierseksjonene i eiendommen President Harbitz gate 27, gnr.213, bnr.366 i Oslo.

II
Råderett.

Hver enkelt seksjonseier råder fysisk og rettslig over sin seksjon som en eier råder over sin eiendom med de begrensninger som følger av lov om eierseksjoner og nærværende vedtekter.

Overdragelse skal meldes skriftlig til styret ved forretningsføreren. Selgeren er ansvarlig for at kjøperen gjøres kjent med sameiets vedtekter samt eventuelt andre bestemmelser.

Leiligheter kan ikke bygges om til hybler. Til hybler kan ikke flere rom enn leilighetens opprinnelige soverom leies ut. Styret kan etter skriftlig og begrunnet søknad gi dispensasjon når særlige behov tilsier det. Dispensasjon må gis skriftlig. Styret har myndighet til å avgjøre om forbudet er overtrådt og eventuelt gi pålegg om å avslutte utleie i strid med disse vedtekter.

Seksjonen og fellesanleggene må ikke brukes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for andre i bygget.

Det må ikke gjøres eksteriørmessige endringer uten årsmøtets samtykke. Eiendommens utseende skal være enhetlig og likt de andre to gårdene i Løvenskiold Terrasse. Sameiets styrende organer samt Løvenskiold Terrasse Velforening kan treffe vedtak for å ivareta dette.

III
Vedlikehold.

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 og røykvarslere
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

Unnlater noen å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverger ulemper, kan sameiets styre sørge for vedlikehold for vedkommendes regning.

IV
Fellesutgifter

Fellesutgifter dekkes av en felles kasse. Det fastsettes på årsmøte hvor stort månedlig beløp som skal innbetales til kassen. Beløpet fordeles seksjonseierne imellom i henhold til sameierbrøken.

Månedsbeløpet skal kunne reguleres i ønskelig utstrekning. Det skal tas sikte på at fellesskapet skal opparbeide en etter omstendighetene rimelig reserve.

Utgifter forbundet med oppvarming, varmtvann og andre felles tjenester føres i særskilt regnskap felles for Løvenskiold Terrasse. Utgiftene fordeles etter leilighetens netto leieareal og innkreves sammen med fellesutgiftene. Også i dette regnskap kan det opparbeides en reserve.

V
Sikkerhet for forpliktelser.

På hver seksjon er tinglyst pantesikkerhet for seksjonseierens forpliktelser ovenfor sameiet. Hver seksjonseier er forpliktet til å medvirke til endring i sikkerhet om det besluttes av årsmøtet.

VI
Skader/forsikring.

Sameiet tegner huseierforsikring for bygningen med faste innredninger. For innvendig skade som dekkes av forsikringen, betaler seksjonseieren egenandelen hvis han er ansvarlig for skaden. Innvendig skade som skyldes ytre forhold, dekkes av sameiet, hvis det ikke dekkes av forsikring.

Hver seksjonseier har ansvar for skade som voldes på eiendommen av ham selv eller noen han har gitt adgang til eiendommen, med mindre skaden dekkes av forsikring.

VII
Mislighold.

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine økonomiske eller andre forpliktelser over for de andre seksjonseierne, kan sameiet med skriftlig varsel pålegge vedkommende å flytte og å selge seksjonen i samsvar med eierseksjonslovens regler.

Brudd på vedtekter og andre bestemmelser vedtatt av sameiet anses som brudd på forpliktelse ovenfor sameiet.

VIII
Årsmøtet.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av seksjonseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om tidspunkt for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller til årsmøte skriftlig med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte innkalles på samme måte med minst 3 og høyst 20 dager varsel.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, saksliste og forslag som skal behandles. For vedtaksendringer og annet som etter loven eller vedtektene må vedtas med mist to tredjedels flertall, må hovedinnholdet i forslaget beskrives. Varsel og innkallingen skjer elektronisk.

Sameiets årsmøte skal behandle:

1. Styrets årsberetning.
2. Regnskap og budsjett.
3. Valg av styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.
4. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett hustandsmedlem møte- og talerett i årsmøtet. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Den fullmektige skal fremlegge skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende møte med mindre det fremgår at annet er ment.

Årsmøte ledes av styrets leder eller annen person som velges av årsmøtet.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes i årsmøtet. Den skal undertegnes av møtelederen og tilstedeværende seksjonseier som velges av årsmøtet.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer med mindre annet er fastsatt.

Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmer til vedtaksendringer og andre vedtak der det kreves etter eierseksjonsloven, med mindre strengere flertallskrav er oppstilt.

Revisor velges og hans godtgjørelse skal fastsettes av årsmøte. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor velges. Revisor skal være registrert eller statsautorisert, jfr. eierseksjonsloven §65.

IX
Styret.

Sameiet ledes av et styre som står for forvaltning av seksjonseiernes felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet.

Styret velges av årsmøtet. Det skal bestå av leder og to andre medlemmer. Lederen velges særskilt. Det kan besluttes å velge varamedlemmer. Gjenvalg kan finne sted. Funksjonstiden er to år om ikke annet besluttes av årsmøtet.

Sameiet forpliktes ved underskrift av lederen og ett styremedlem i fellesskap.

X
Boligfellesskapet Løvenskiold Terrasse.

Eiendommene Løvenskiolds gate 19 og President Harbitz gate 25 og 27 er oppført som et sammenhengende boligkompleks og har bl.a. felles fjernvarmeanlegg som skal drives under ett. Fordeling av utgifter felles for de tre eiendommer sameiene imellom skjer på grunnlag av boligflaten (nevnerne i sameierbrøken), se dog pkt. IV tredje ledd.

Forvaltningen av fellesskapet skjer gjennom Løvenskiold Terrasse Velforening. Hver seksjon i de tre gårder er forpliktet til å være medlem av velforeningen. De tre boligsameier og deres medlemmer er forpliktet til å rette seg etter det som besluttes av kompetent organ i vellet i henhold til dets vedtekter og dekke de utgifter som i den anledning pådras i felles interesse.

Sameiets styre er sameiets representanter i velforeningens styre.

Nærværende bestemmelser kan kun endres ved enstemmighet av de avgitte stemmer, og bare om det besluttes i hvert av de tre boligseksjonseier President Harbitz gate 25 og 27 og Løvenskiolds gate 19. Det henviser for øvrig til vedtektene for Løvenskiold Terrasse Velforening som vedlegg til disse vedtekter.

XI
Boder og bruk av fellesarealet.

Seksjonseieren har 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. Bodarealet inngår i sameiets fellesareal. Det er ikke adgang til å tildele evigvarende eksklusiv bruksrett til deler av fellesareal inklusive boder (jfr. eierseksjonsloven § 25)

Hver sameier disponerer to boder (fortrinnsvis en på loft og en i kjeller), med unntak av eier av sokkelleiligheter som disponerer en bod. Eiere av toppleilighetene disponerer tre boder hver. Styret fordeler bodene.

Hensettes eiendeler i fellesområdet ut over det som er tillat etter første ledd, vil dette bli fjernet på eiers bekostning.

Det tillates ingen faste elektriske installasjoner i bodene eller fellesarealene, som for eksempel fryser, kjøleskap, batterilader eller andre elektriske enheter.

XII
Kortidsutleie av leiligheter.

Kortidsutleie av leiligheter må ikke overskride 60 dager pr. kalenderår.

XIII

For øvrig henvises til lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 20.1 1987 og revidert i juni 1998 og 08.05.2000, 11.04.2018 og 29.04.2019.

Husordens- og samspillsregler Løvenskiold Terrasse Vel, revidert 2022

Løvenskiold Terrasse ble bygget ca. 1937 og vellet består av

- **Sameiet President Harbitz gate 25**
- **Sameiet President Harbitz gate 27**
- **Sameiet Løvenskiolds gate 19**

1. Ansvarsforhold
Seksjonseier er ansvarlig for at husstandsmedlemmer og andre som gis adgang til leiligheten, herunder leietagere, blir gjort kjent med og følger disse reglene.

Seksjonseier må ikke forandre leilighetens eller eiendommens preg ved utvendig behandling av vegger, balkong eller lignende. Da eiendommen har felles TV/Internettopplegg, er det ikke lov å sette opp egen radio-/TV-antenne.

2. Vedlikehold
Vedlikehold innenfor leiligheten er seksjonseiers ansvar. Seksjonseier er økonomisk ansvarlig for skader som er oppstått i egen leilighet. Eventuelle følgeskader i andre leiligheter eller fellesarealer dekkes normalt av sameiets forsikring. Seksjonseier må dekke egenandel i henhold til forsikringspolisen. Det anbefales at det tegnes egen innboforsikring.

3. Ominnredning
Rivning av vegger og endring av rominndeling kan bare gjennomføres hvis man har bekreftelse fra byggteknisk konsulent om at dette ikke svekker bygningens stabilitet, for eksempel fordi det dreier seg om bærevegger. Seksjonseier må innhente skriftlig bekreftelse på forhånd og har fullt ansvar for at det ikke oppstår skader. Bygningsmessige endringer skal meldes til sameiet ved styreleder på forhånd. Ved ferdigstillelse skal styret underrettes. Styret har anledning til befaring med autorisert fagperson.

Ved total rehabilitering anbefales å platelegge yttervegger mot kulde utenfra.

Ved ombygging må oppgang og heis rengjøres hver dag hvis der er støv og skitt. Materialer må ikke lagres i oppgang eller fellesarealer. Heisene er beregnet på persontransport og bør ikke benyttes til materialer og utstyr.

4. Terrasser og balkonger
Huseierforsikringen krever at terrasse og balkong holdes fri for sne. Sluk skal renses med jevne mellomrom for å unngå oversvømmelser og vanninntrengning. Grilling og røking må ikke sjenere naboene urimelig. Bruk av kullgrill og annet brannfarlig materiale er ikke tillatt. På balkong, terrasse og i vinduer skal det ikke henges opp tøy som er synlig fra gaten. Ved utskifting av markiser skal mønster/farge (grønne/hvite striper) respekteres.

5. Bad, kraner og vannledninger
Seksjonseier plikter å sørge for at avløp fra vasker, badekar/dusj og vannklosett ikke tilstoppes. Der det er gammelt sluk i badegulvet, bør betonggulvet smøres i overkant av sluket med flytende membran, og man må passe på å holde sluket renset. Det anbefales at sluk på bad rengjøres hver 4. måned og selve avløpet hver 12. måned. Dette gjøres enkelt ved å stikke dusjslangen i vannrøret og la varmt vann renne i ca. 10 minutter.

6. Elektrisitet
Hvis leilighetens ledninger skal legges om, må ledninger fra sikringsskap i oppgangen føres skjult i eksisterende ledningsrør, ikke synlig på veggen. Hvis dette ikke lar seg gjøre, skal ledningene føres oppunder tak og innkasses. Materialet males i samme farve som veggen.

7. Fellesarealer
Gårdsrom, port og trappeoppganger og øvrige fellesrom i kjeller og på loft skal holdes ryddige og rene. Fellesrom skal ikke benyttes til lagring av private gjenstander. I fellesrom i kjeller kan det oppstilles barnevogner, sykler og andre sportsgjenstander på anviste plasser. Ellers settes sykler i stativ i bakgården eller i stativ ut mot gaten.

Sykler må ikke settes i gangen. Kommersielle sykler/sparkesykler skal ikke hensettes på fellesareal/foran inngangene, men parkeres ute i gaten.

Banking og lufting av møbler, tøy, tepper, sengetøy m. v. foretas på tørkeplass i bakgården.

Inngangsdør, port til bakgård og dører til fellesrom skal alltid være låst.

8. Boder

Seksjonseiere er ansvarlig for å holde sine kjeller- og loftsboder rene. Det skal ikke plasseres private gjenstander i gangene i kjeller eller på loft. Lyset skal være slukket i kjeller og på loft.

9. Renhold og søppel

Trapper, heis og fellesareal rengjøres ved lønnet hjelp. Unngå å kaste sigarettstumper, tannpirkere eller brukte snuspakker ved inngangsdørene.

Søppel skal håndteres etter regler for kildesortering. De påbudte posene knytes med dobbeltknute og kastes i søppelsjaktene som finnes i hver oppgang. Papir og papp trykkes flatt og legges i papircontainere i bakgården. Glass og metall leveres i kommunal glass-/metallcontainer i nærområdet. Større gjenstander, elektrisk utstyr og farlig avfall må hver enkelt selv bringe til gjenbruksstasjon, jfr. oppslag i inngangspartiene. Det må ikke hensettes avfall i fellesareal/bakgård og ikke kastes noe i de tomme avfallsbeholderne som står i porten mot Løvenskioldsgate.

10. Støy, varsler og tider (hensyn til naboer)

Lydisolasjonen mellom leilighetene er ikke god. Derfor må man ta hensyn til naboene når det gjelder støy.

a. Byggestøy (boring, hamring osv.) må begrenses til kl. 08-17 mandag-fredag, kl. 09-15 lørdag.
b. Volum på musikkanlegg, TV og radio må innstilles så naboene ikke sjeneres. Husk å dempe bassen. Tilsvarende gjelder ved bruk av musikkinstrumenter.
c. Ved større selskapelighet skal det gis nabovarsel i god tid, fortrinnsvis 48 timer før. Nabovarsel gis ved oppslagstavlen i berørte oppganger. Støyende samtaler fra balkonger/terrasser bør unngås. Det skal ikke kastes noe som helst ut fra balkongene.
d. Det bør være ro i bygget fra kl. 23 søndag til torsdag, fra kl. 24 fredag og lørdag. Husholdningsmaskiner bør ikke brukes etter kl. 23 og ikke før kl. 08 på hverdager og kl. 09 på søn- og helligdager.

11. Husdyr

Beboere har rett til å holde husdyr som hund, katt eller lignende, så lenge det er uten sjenanse for naboene. Ved sjenerende husdyrhold avgjør styret om husdyrholdet skal nektes.

12. Fravær

Ved lengre fravær må seksjonseier sørge for at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet, så det ikke oppstår frostskader. Det bør også helles vann i slukene med jevne mellomrom.

13. Utleie

Ved utleie av en leilighet skal seksjonseier melde fra til styret om leietagers navn og kontaktinformasjon, samt egen kontaktinformasjon (adresse, telefonnummer). Leietager skal gjøres kjent med husordensregler og andre regler i sameiet. Ved utleie er det seksjonseier som har ansvar for vedlikehold av leiligheten.

Ved inn- og utflytting må det passes på at heisen ikke overbelastes eller skades. Heisen er beregnet på persontransport og har begrenset bæreevne. Normalt bør fasadeheis eller lift benyttes. Seksjonseier er ansvarlig for skader som oppstår på heis eller i oppgang, herunder også utbedring av skrammer. Det samme gjelder skader på utendørs fellesareal.

14. Uoverensstemmelser

Uoverensstemmelser mellom seksjonseiere/beboere bør fortrinnsvis løses ansikt til ansikt på en måte som ivaretar godt naboskap. Ved alvorlige konflikter kan styret i sameiet anmodes om bistand.

VEDTEKTER

for

LØVENSKIOLD TERRASSE VELFORENING

§ 1 Medlemskap.

Alle seksjoner av eiendommene Løvenskiolds gate 19, President Harbitz' gate 25 og President Harbitz' gate 27 i Oslo plikter å være medlem av velforeningen og er bundet av dens bestemmelser.

§ 2 Velforeningens oppgaver.

Eiendommene Løvenskiolds gate 19 og President Harbitz' gate 25 og 27 er matrikulert som tre forskjellige eiendommer, men oppført som ett boligkompleks. Eiendommene har bl.a. felles fjernvarmeanlegg. Bygningene er oppført som en arkitektonisk enhet.
Velforeningen skal forvalte de felles anlegg og forøvrig ivareta medlemmenes felles interesser så som orden og opparbeidelse og vedlikehold av eiendommenes utendørs arealer.
Foreningen kan også treffe beslutning om ansettelse av felles forretningsfører og vaktmester.
Foreningen kan treffe vedtak for å påse at bygningene beholder sitt enhetlige utseende med hensyn til fargevalg, vinduer og annen utvendig utforming.
Beslutninger som etter lov om eierseksjoner kun kan skje ved kvalifisert flertall, må tas i hvert enkelt sameie med slikt flertall.

§ 3 Fellesutgifter.

Utgifter som pådras til ivaretagelse av oppgavene etter § 2 og foreningens drift skal dekkes av de tre boligsameier etter følgende fordelingsnøkkel:

President Harbitz' gate 27	2.456 rn2	33,49 %
President Harbitz' gate 25	2.637 rn2	36,63 %
Løvenskiolds gate 19	2.192 m2	29,88 %
	7.335 rn2	100 %

Foreningens utgifter skal holdes innen en rimelig økonomisk ramme og ikke gå utover det

som etter vanlig oppfatning bør anvendes for å sikre god og forsvarlig drift og fornuftige påkostninger.

§ 4 Utvendig vedlikehold m.v.

Medlemmene er forpliktet til å holde sine bygg og tomter i en slik stand at de ikke virker sterkt skjemmende eller er til vesentlig ulempe for andre.

Ved brudd på bestemmelsene i første ledd kan styret etter skriftlig advarsel beslutte å pådra vedkommende boligsameie de utgifter som er nødvendige for å rette på forholdet. Til slik beslutning kreves tilslutning fra minst to tredjedeler av styrets medlemmer. Beslutningen kan ikke settes i verk før en måned etter at skriftlig varsel om beslutningen er sendt det boligsameie det gjelder og ikke om sameiet da har planer om rettelse som skal utføres innen rimelig tid.

§ 5 Generalforsamling

Den øverste myndighet i velforeningen utøves av generalforsamlingen. Denne avholdes når styret eller minst en tiendedel av medlemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Det avholdes ikke generalforsamling uten i de tilfeller som er nevnt i første ledd. Foreningens årsregnskap og budsjett behandles i sameiermøtene i de tre sameier, og vedtas de i alle tre, kreves ingen ytterligere behandling. I motsatt fall skal styret innkalle generalforsamlingen. Styret beslutter om foreningens årsregnskap skal revideres.

Styret innkaller til generalforsamling skriftlig med varsel på minst 8 og høyst 20 dager; i påtrengende tilfeller med minst 3 dagers varsel.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, saksliste og forslag som skal behandles. For vedtektsendringer og andre beslutninger som krever kvalifisert flertall, må hovedinnholdet i forslaget beskrives.

I generalforsamlingen har hver seksjon i de tre boligsameier en stemme. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett i generalforsamlingen. Medlemmene har rett til å møte

ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal fremlegge skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende møte medmindre det fremgår at annet er ment. Styret og forretningsføreren har rett til å være tilstede og til å uttale seg.
Forretningsføreren har plikt til å være tilstede med mindre det er åpenbart unødvendig eller han har gyldig forfall.
Inntil møteleder er valgt, ledes møtet av velforeningens forretningsfører, jfi. § 6. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes i generalforsamlingen. Den skal undertegnes av møtelederen og et medlem som velges av generalforsamlingen.
Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer med mindre annet er fastsatt.
Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmer til vedtektsendringer.

§ 6 Styret

Velforeningen ledes av et styre som består av styrene i de tre boligsameier. Styret velger selv sin leder for 1 år av gangen. Ledervervet skal gå på omgang mellom de tre boligsameiene.
Velforeningen forpliktes ved underskrift av forretningsføreren og to styremedlemmer i fellesskap.
Styret kan beslutte å ansette forretningsfører og vaktmester. Forretningsfører skal være til stede i styrets møter.
Vedtatt på konstituerende generalforsamling 20.1.1987, revidert i juni 1998, 4.5.2000. og 11.04.2018.

ANMELDELSE. V.D. BYGNINGSRÅDET B.J.-No. 110/36 OSLO

8 bl. tegninger.

Duplikat sendt Brandchefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. ~~12 Eilert Sundts gate~~ 27 Harbitz gate.

Innlevert 14. jan. 1936. Attestert 25/5-38

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens mått.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 15. jan. 1936.

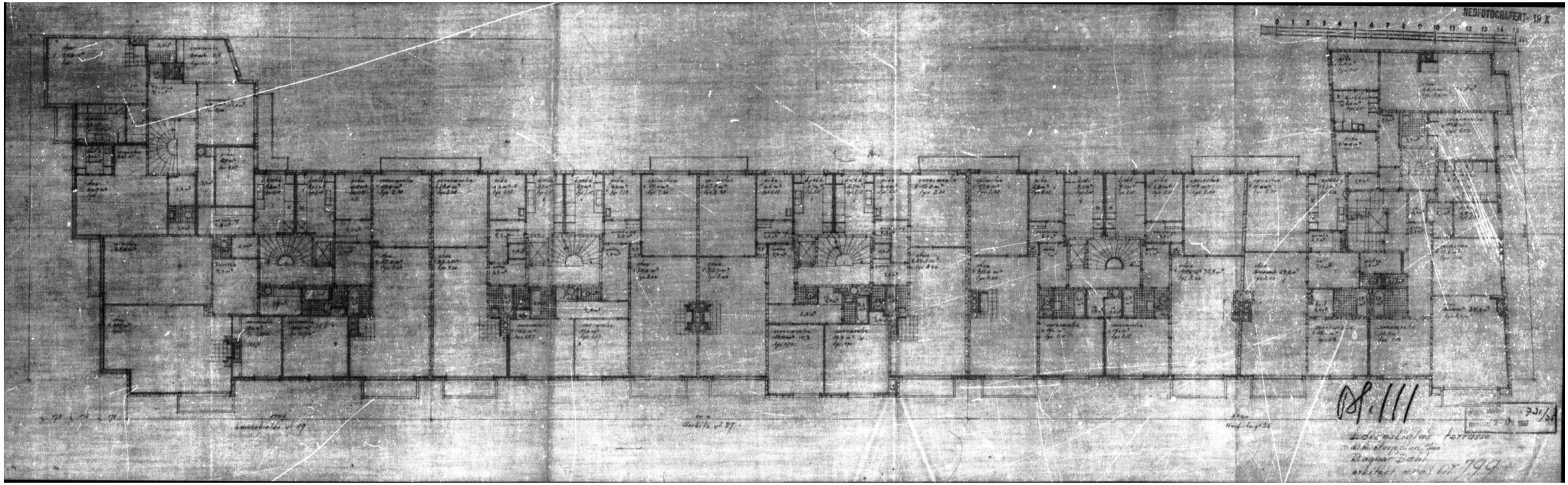
Reg. chefen jfr. nr. Eil Sundts gt 12
mott 17. JAN. 1936

Opm.chefen jfr. nr.
mott 16. JAN. 1936

Sendes hr. reguleringschefen
Grensene for nr. 12 Eilert Sundts gate
er rist med grønt på situasjonsplanen Bl. 1.
Den anmeldte bebyggelse, blokk 2 strekker sig
over nr. 12 Eilert Sundts gate og over en del av
grunnen nr. 82 Briskebyveien.
Rekvisisjon er innkommet på opmåling av
tomten, som må føres frem til Harbitz gates regulerte
forlengelse.

Oslo 17/1-1936

E. Sund.


REDIFOTOCHAFERT
Bl. III

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Byggetek AS
Kurveien 5
0495 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 08.02.2022
KENNETH LANDMARK EDVARDSEN	202106641 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	John Philip Santillan	

Adresse:	PRESIDENT HARBITZ' GATE 27 A og B	Eiendom:	213/366
Tiltakshaver:	Sameiet President Harbitz Gate 27	Søker:	Byggetek AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - President Harbitz' gate 27A og B - Heiser

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av to eksisterende heiser, mottatt 05.02.2021.

Driftstillatelser er gitt med nytt løpenummer: 19690 og 19581 i følgende saksnummer: 202108277-4 og 202113067-5.

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 202106641			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 1 etasje - Oversikt plassering av heiser	E-1 B20-01	23.03.2021	1/10

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

John Philip Santillan - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Sameiet President Harbitz Gate 27, Postboks 155 Skøyen, 0212 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Dato: 03.07.2026
Kunde: Sindre Trov¿g Jonassen
Laget for: solli@nordvikpartners.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86536175
Deres ref: 41553/ SITJO@MSNOP

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 213, BNR. 366.

Vi viser til bestilling av 03.07.2026 for eiendom gnr. 213, bnr. 366.

GNR. 213 BNR. 366

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 12.05.1936.

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

853 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

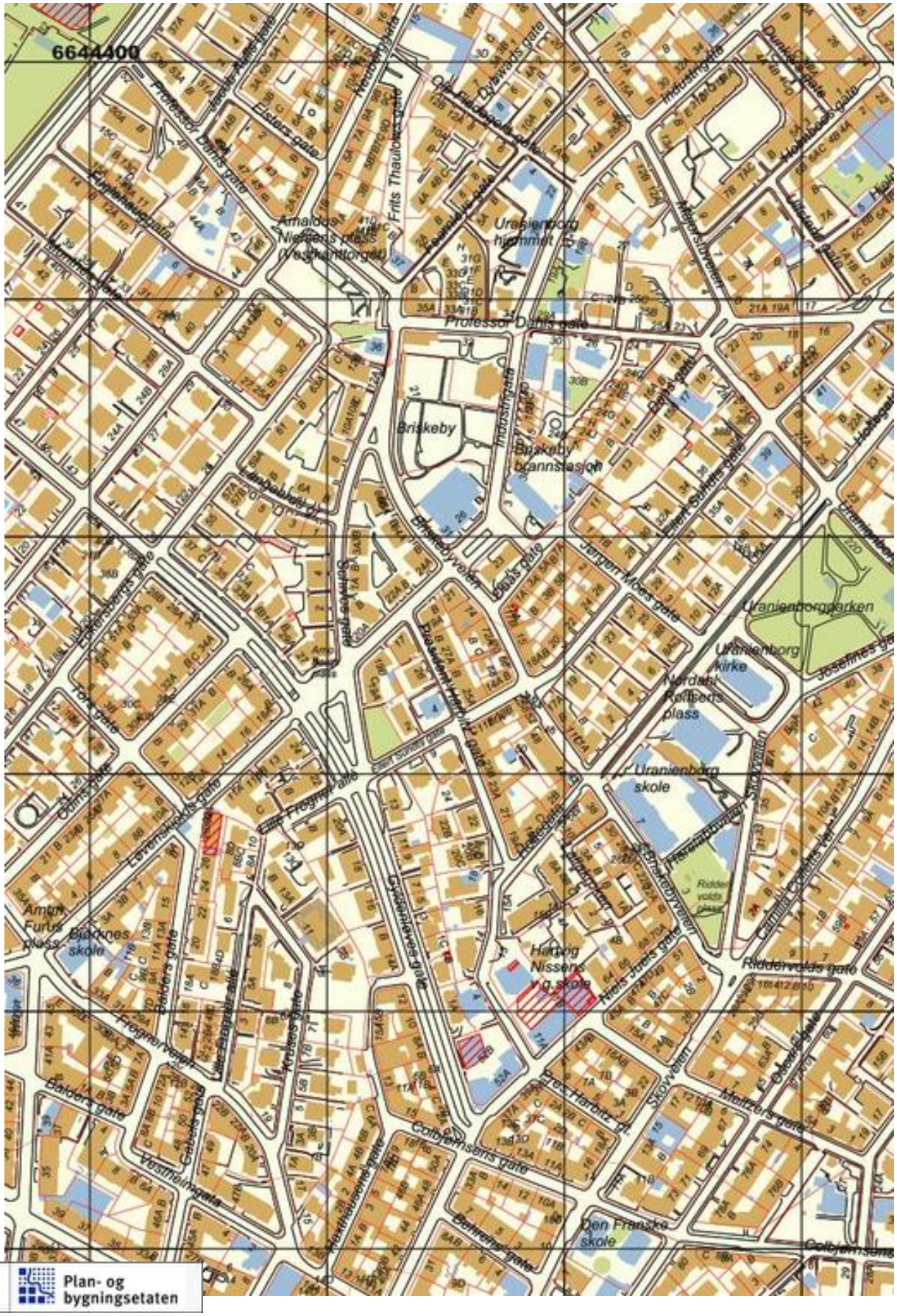
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

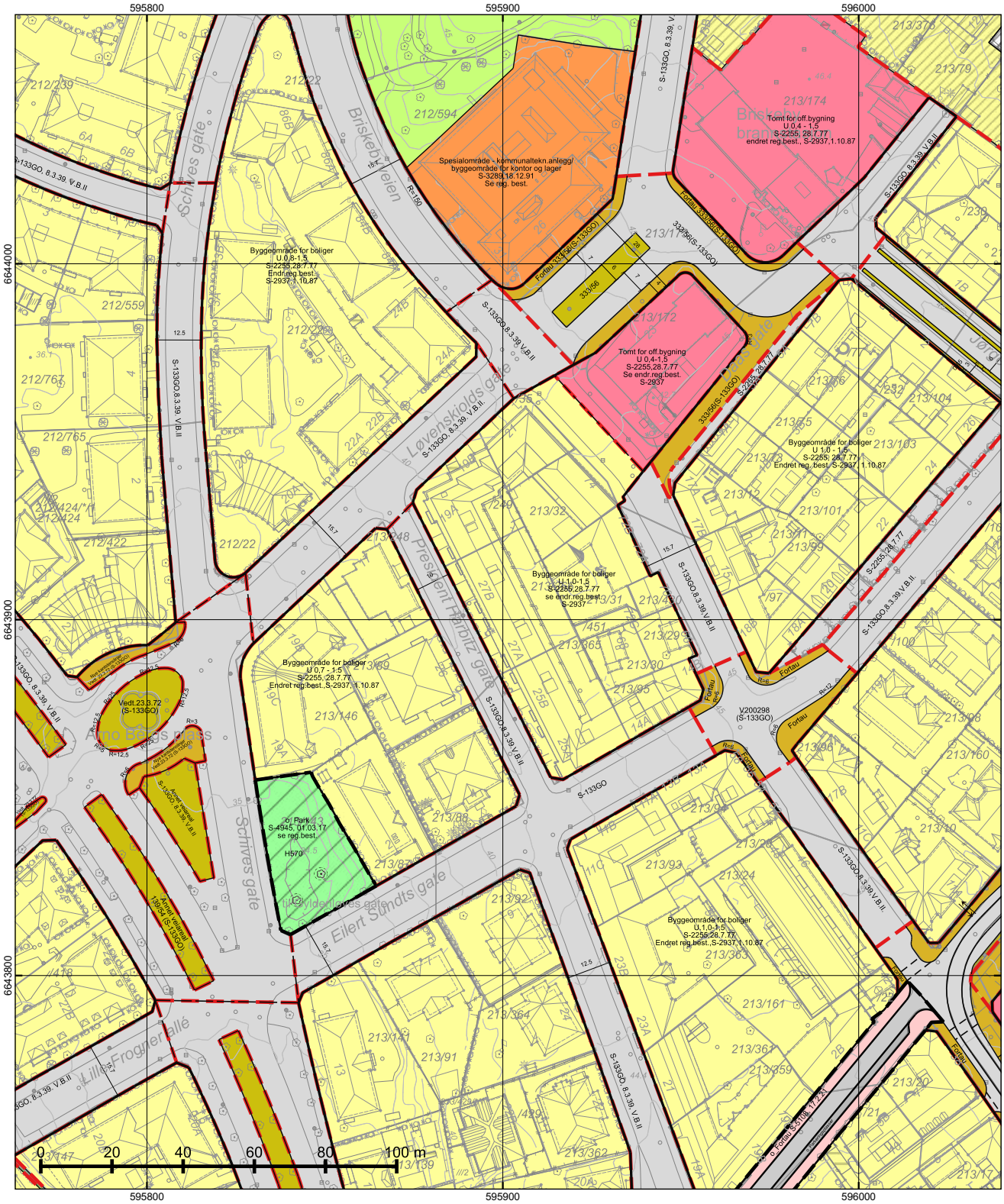
Besøksadresse:
Vahls gate 1,0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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



Plan- og bygningsetaten


6644400
Professor Dahls gate
Briskeby
Briskeby brannstasjon
Uranienborgparken
Uranienborg kirke
Nordahl Rolfsens plass
Uranienborg skole
Hartvig Nissens videregående skole
Den Franske skole
Plan- og bygningsetaten



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

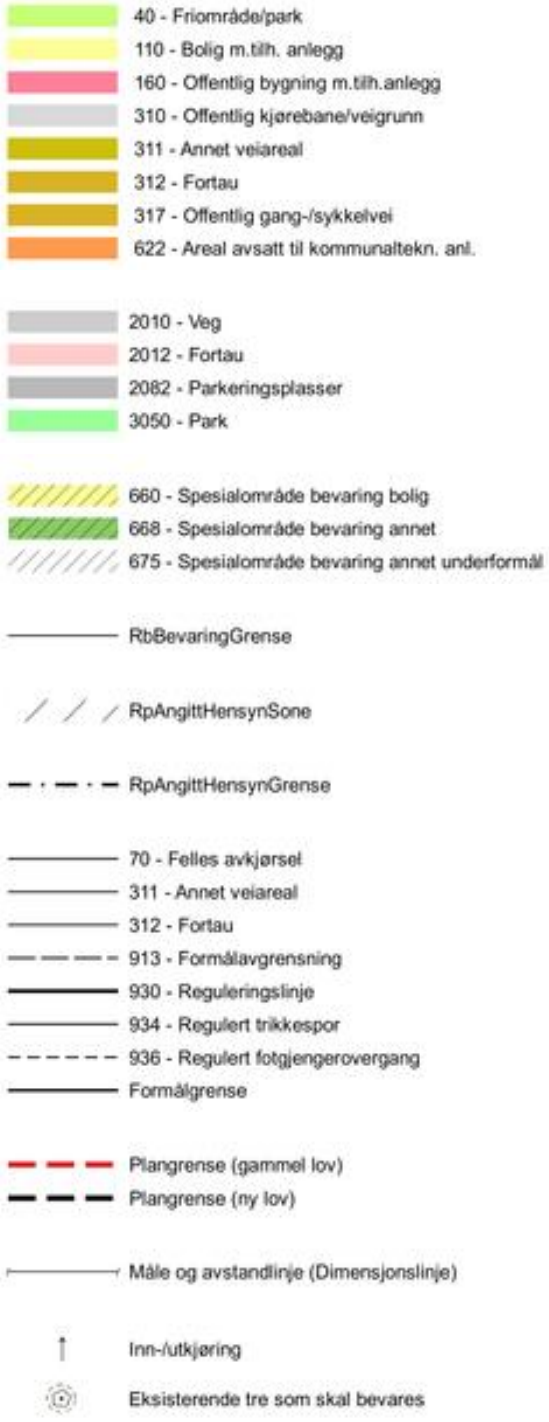
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

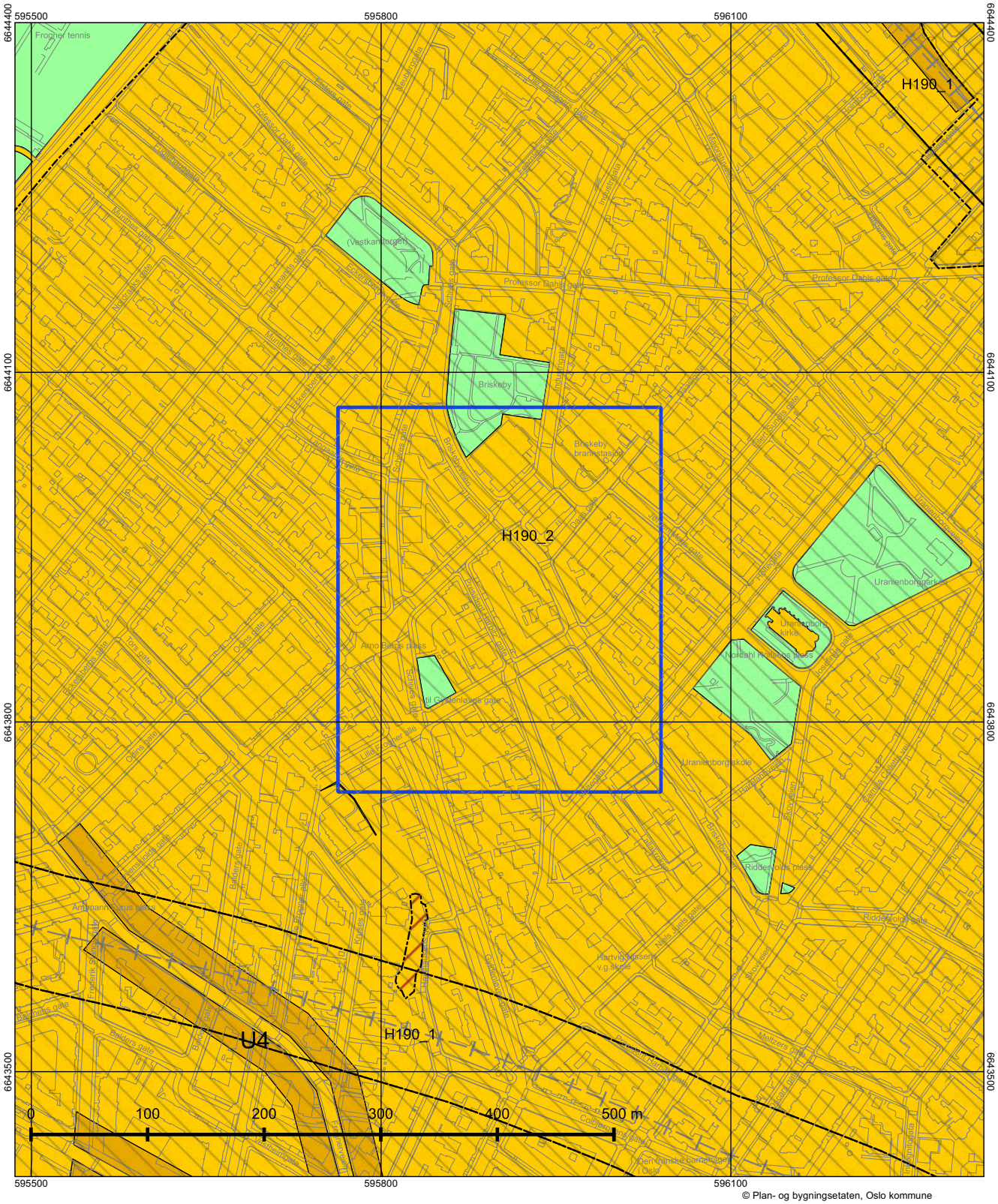
PlottID/Best.nr: 160196/ 86536175
Deres ref.:
Adresse: President Harbitz' gate 27
Kommentar:
Gnr/Bnr: 213/366

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160196/86536175
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oversiktskart

Adr.: President Harbitz' gate 27 A

Gnr bnr : 213 / 366



Dato: 03.07.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Off. bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



President Harbitz' gate 27 A Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 03.07.2026

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

06.SEP.85 054555

H

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

BYSKRIVEREN I OSLO

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	213	366		Oslo
2. Eier	Navn			Fødselsdato (dag, mnd., år)
	A/S MOHNLØKKEN II			
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) [X] bruksenhetenes areal eller [ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller [X] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller [ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

Rett kopi Magnus Lindmark adv.

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 2.456	Snr.	Formål	Brøk med nevner= 2.456
1	2	3	1	2	3
1	B	47	21	B	104
2	B	106	22	B	140
3	B	106	23	B	139
4	B	130	24		
5	B	85	24		
6	B	90	26		
7	B	122	27		
8	B	130	28		
9	B	85	29		
10	B	90	30		
11	B	122	31		
12	B	130	32		
13	B	85	33		
14	B	90	34		
15	B	122	35		
16	B	130	36		
17	B	85	37		
18	B	88	38		
19	B	120	39		
20	B	110	40		
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		2.456

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

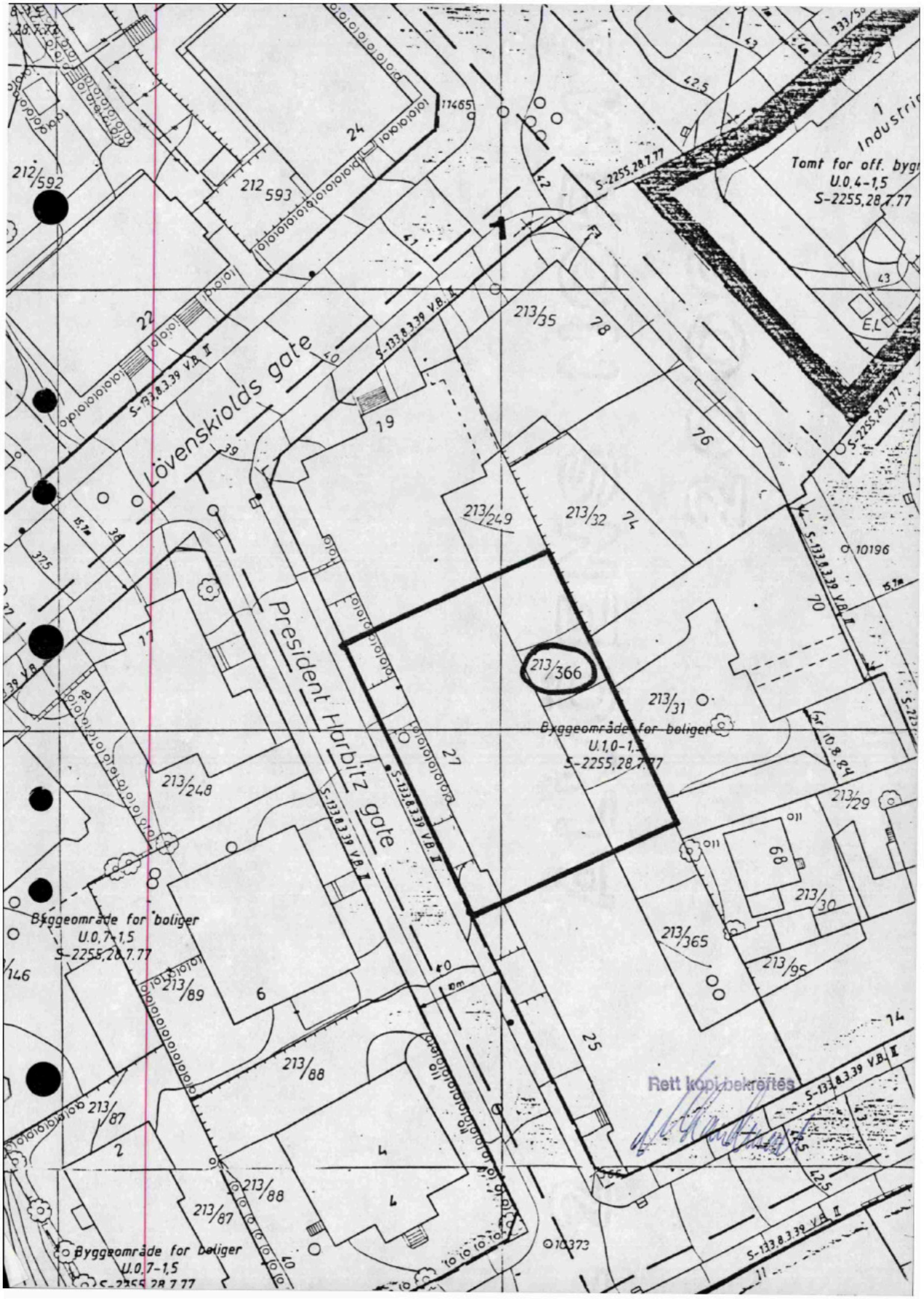
7. Supplerende tekst

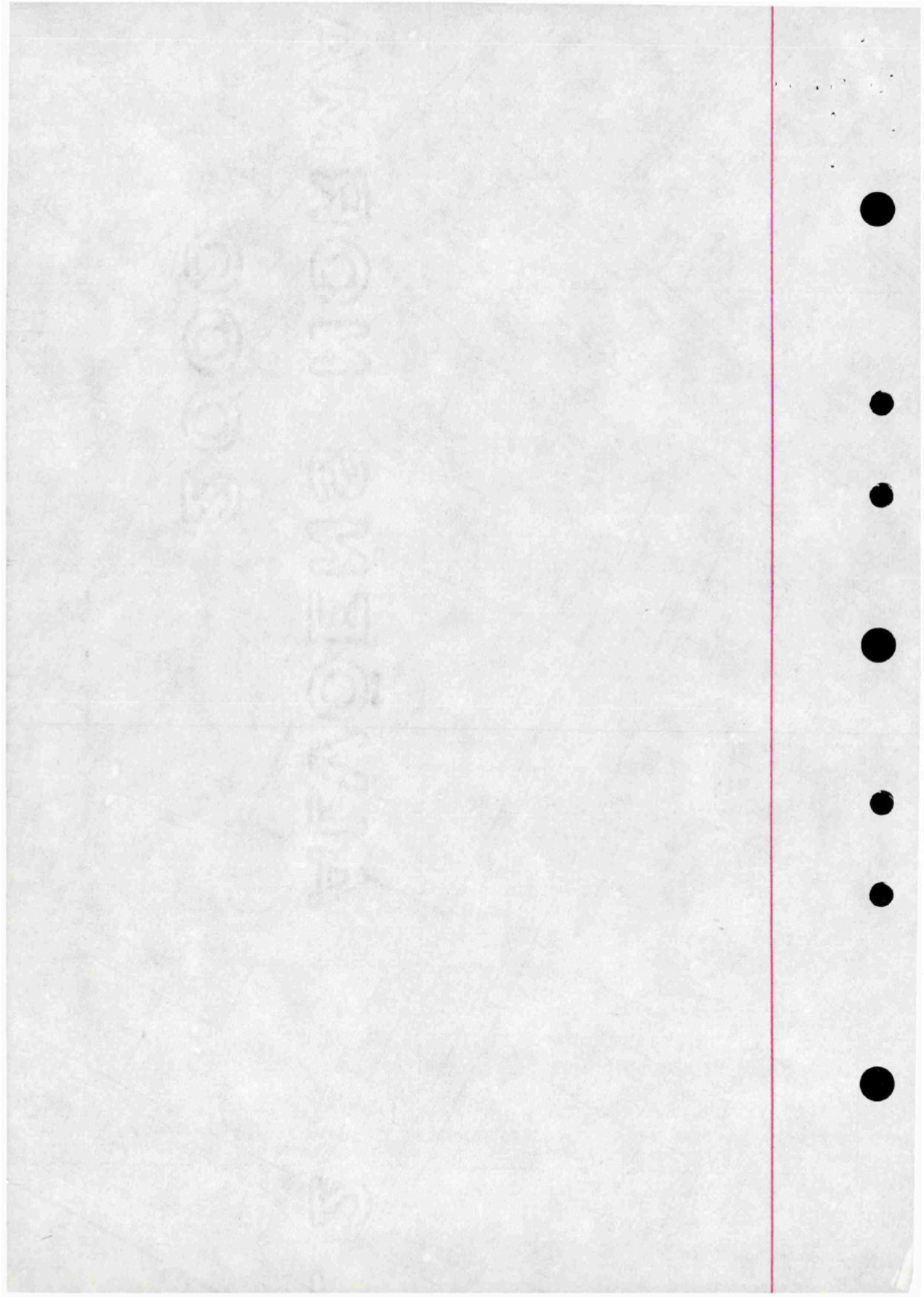
Sameiet har pant i den enkelte seksjon for inntil kr. 20.000.- uten opptrinnsrett med prioritet inntil 90% av første overdragelsessum, senere inntil 90% av lånetakst.

Dato: 5/9 1985
Sted: Oslo
Hjemmelshaver(ne)s underskrift: A/S MOHNLØKKEN II
Jan Fredrik Ottesen

Dokumentet returneres til:

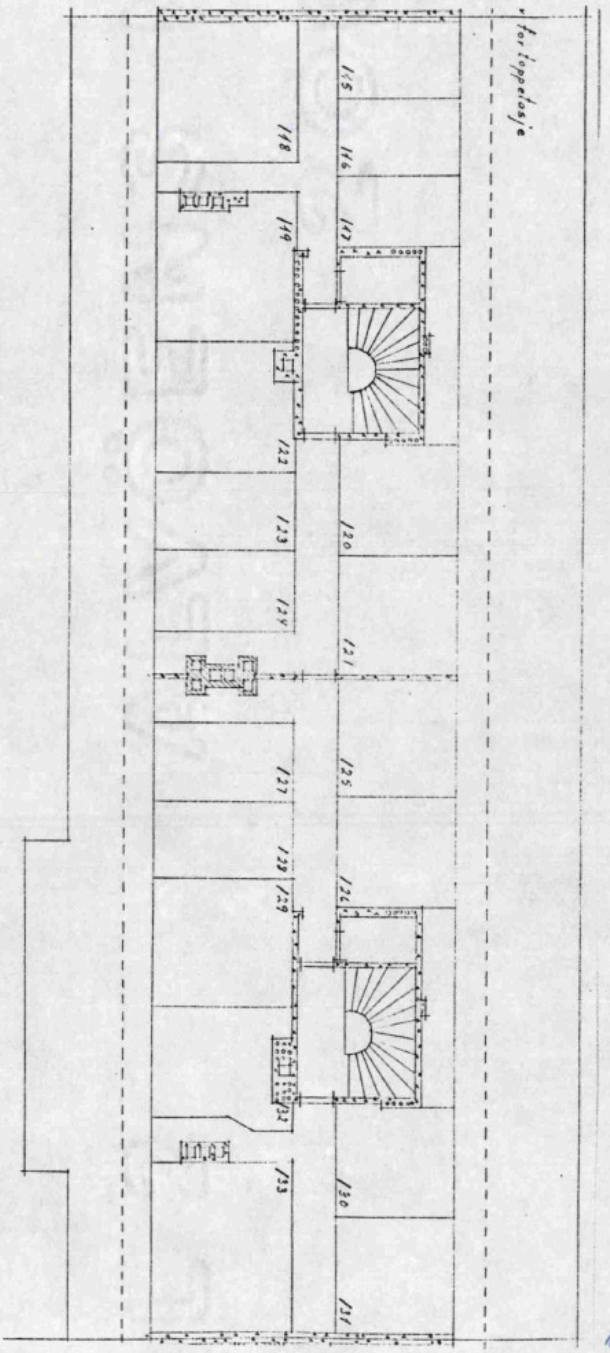
Navn: Advokatfirmaet Bade, Ottesen og Landmark
Adresse: Boks 1600 Vika, 0119 Oslo 1
Telefon: 411834


Løvenskiolds gate
President Harbitz gate
213/366
Byggeområde for boliger
U.0,7-1,5
S-2255,28.7.77
Byggeområde for boliger
U.1,0-1,5
S-2255,28.7.77
Tomt for off. bygg
U.0,4-1,5
S-2255,28.7.77
Rett kopi bekreftes

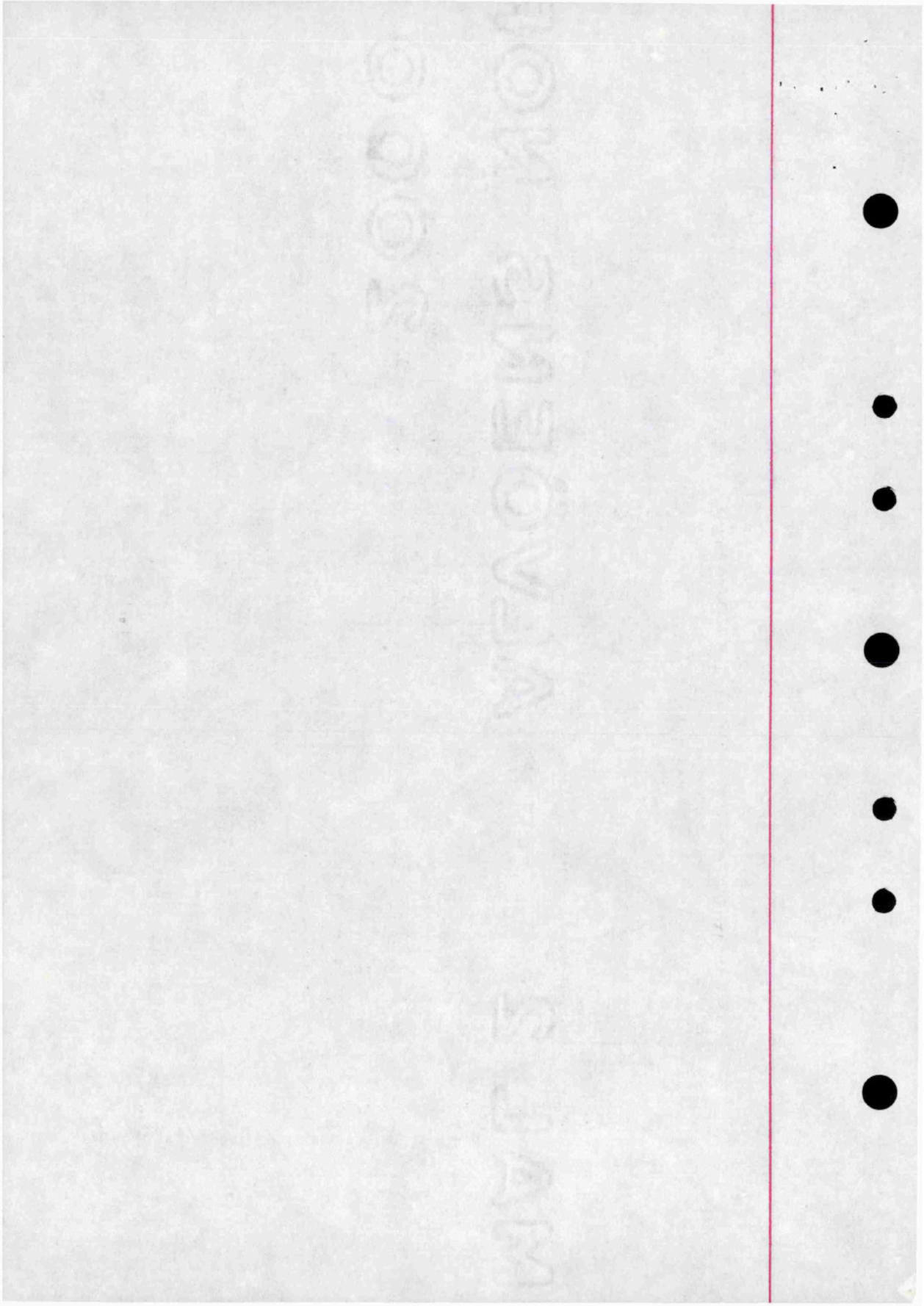


LØVENSKJOLD TERRASSE - Plantegning av loftet, Pres. Harbitzgt. 27

Gnr. 213 bnr. 366.
Fellesareal.



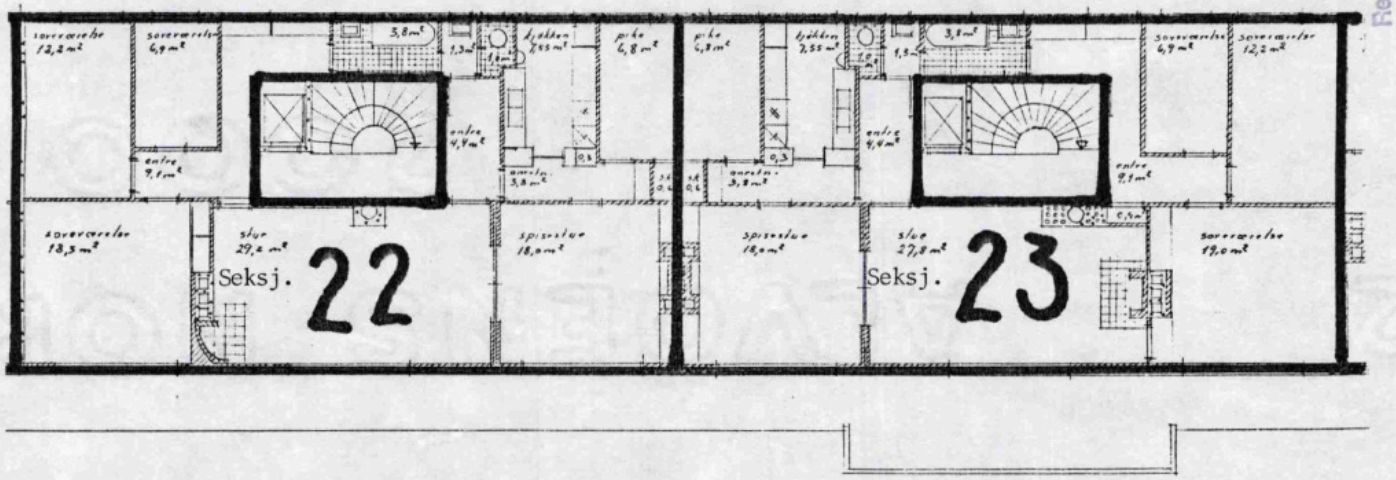
Rett kopi bekreftes



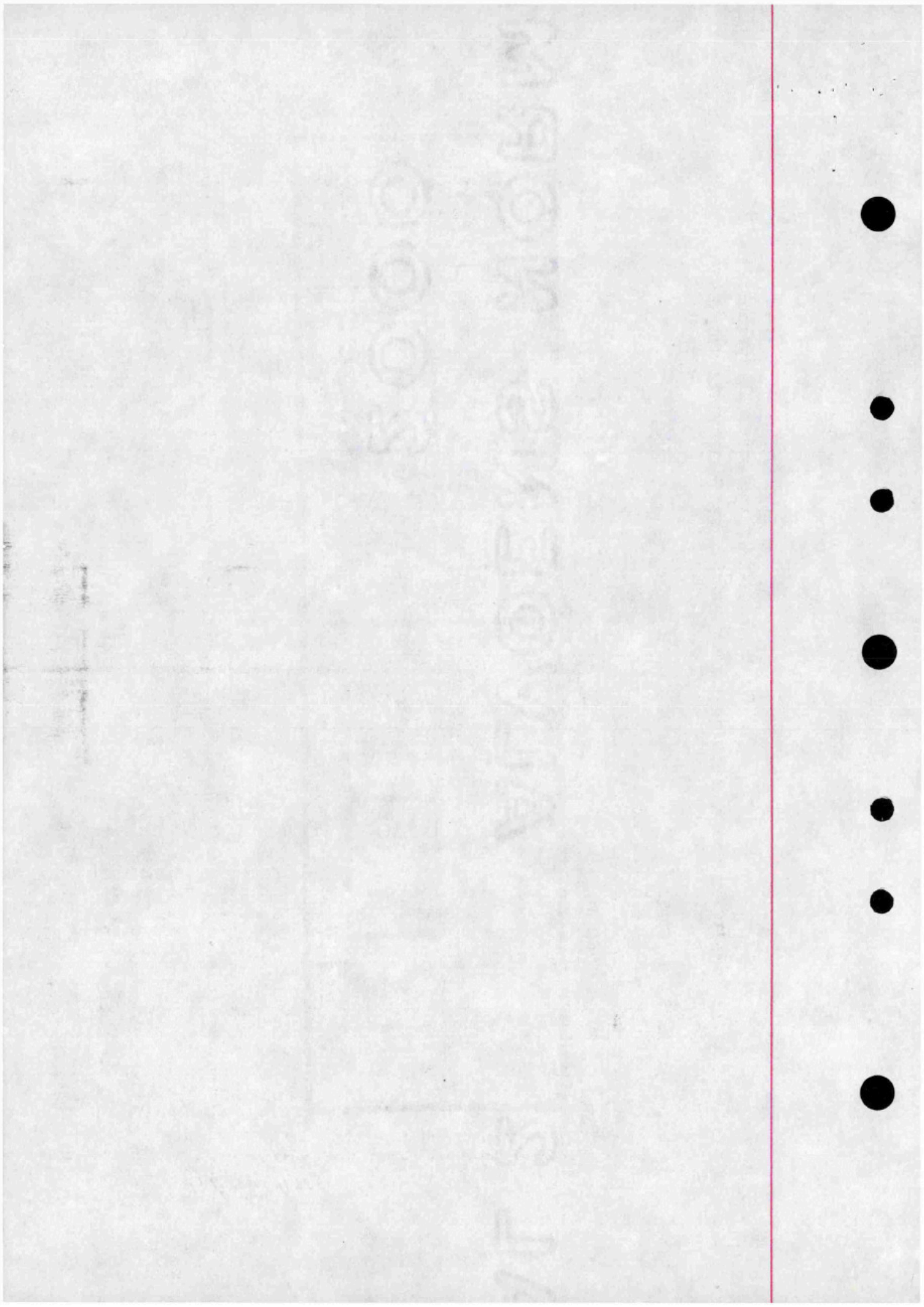
Side 7 av 19
Attestert kopi av dok.nr. 1985/54555/105
Attesteringstidspunkt 2026-06-30 13:38
Kartverket

Gnr. 213 bnr. 366.
Seksjon nr. 22 og 23.

Rett kopi bekreftes

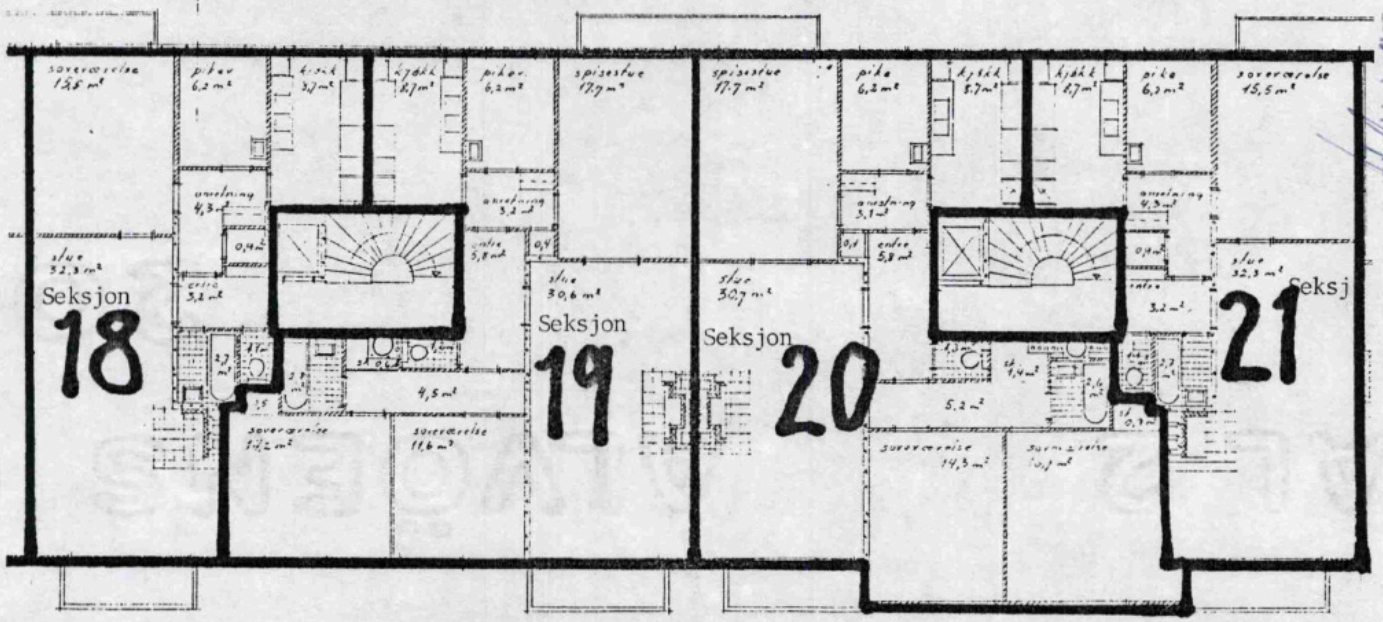


LØVENSKJOLD TERRASSE - Plantegning av 6. etasje, Pres. Harbitzgt. 27
Leilighetsnumre inntegnet 31/8-84



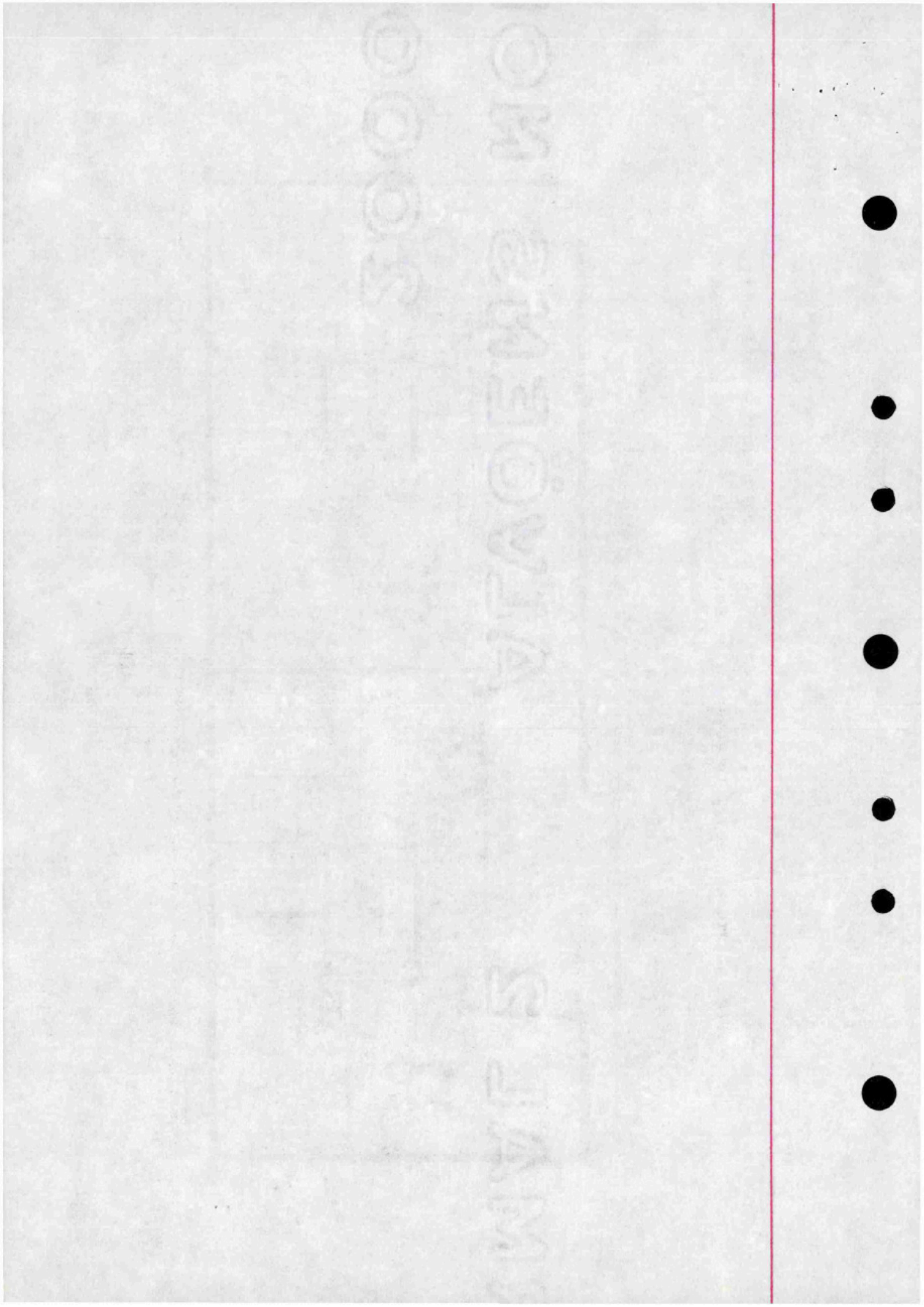
Attestert kopi av dok.nr. 1985/54555/105
Attesteringstidspunkt 2026-06-30 13:38
Kartverket

Gnr. 213 bnr. 366.
Seksjon nr. 18, 19, 20 og 21.



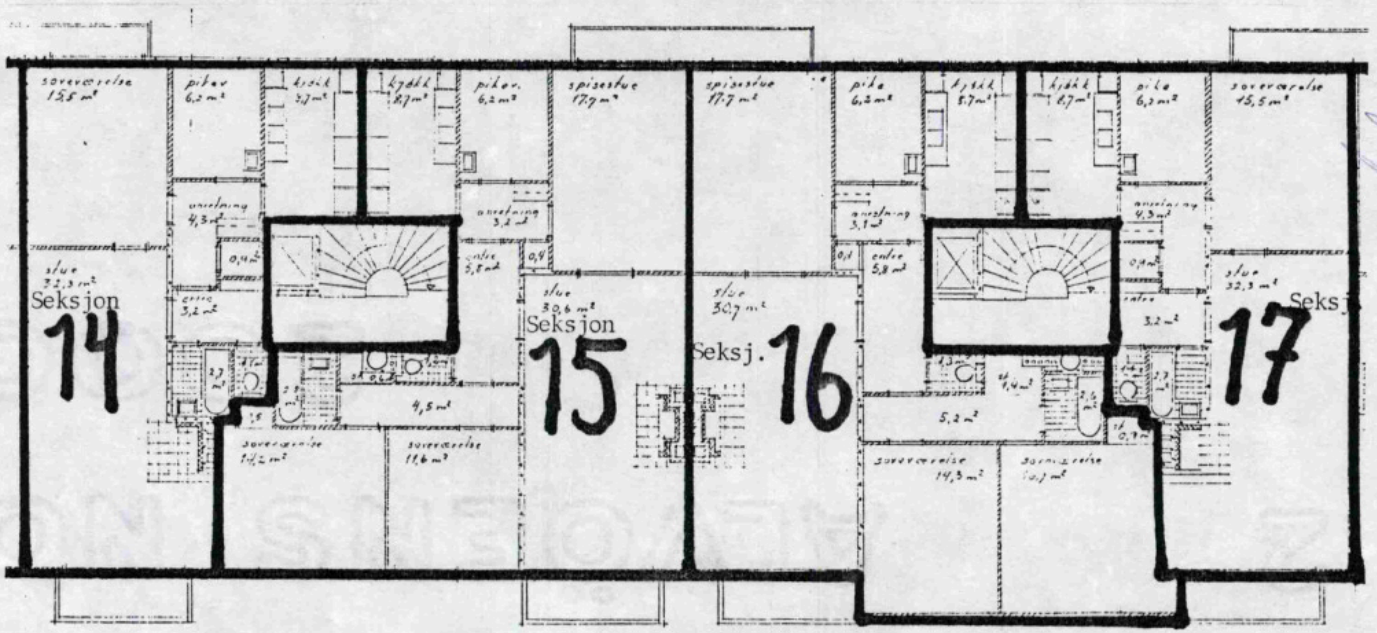
Ren kopi bekreftes

LØVENSKJOLD TERRASSE - Plantegning av 5. etasje, Pres. Harbitzgt. 27
Leilighetsnumre inntegnet 31/8-84



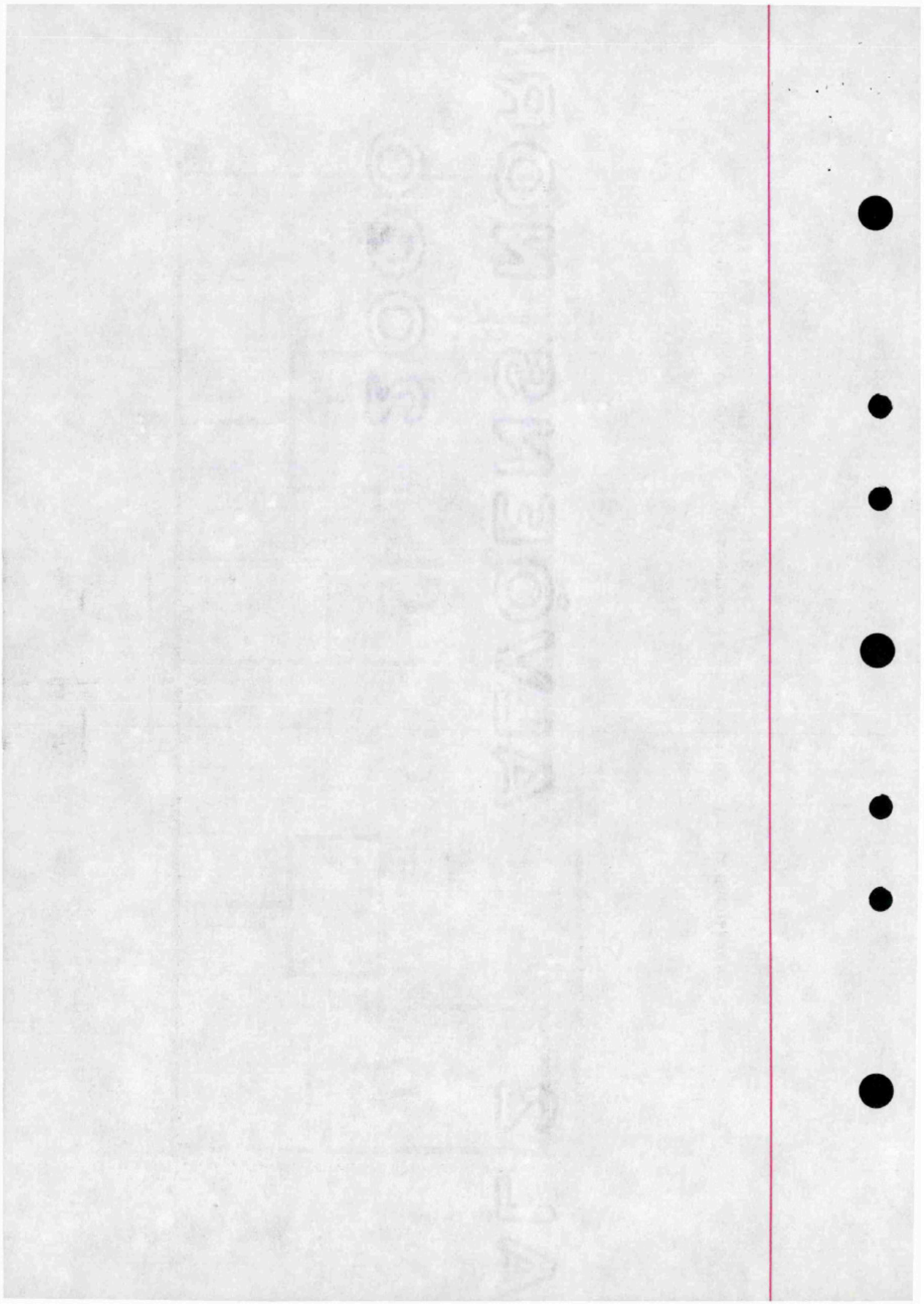
Attestert kopi av dok.nr. 1985/54555/105
Attesteringstidspunkt 2026-06-30 13:38
Kartverket

Gnr. 213 bnr. 366.
Seksjon nr. 14, 15, 16 og 17.



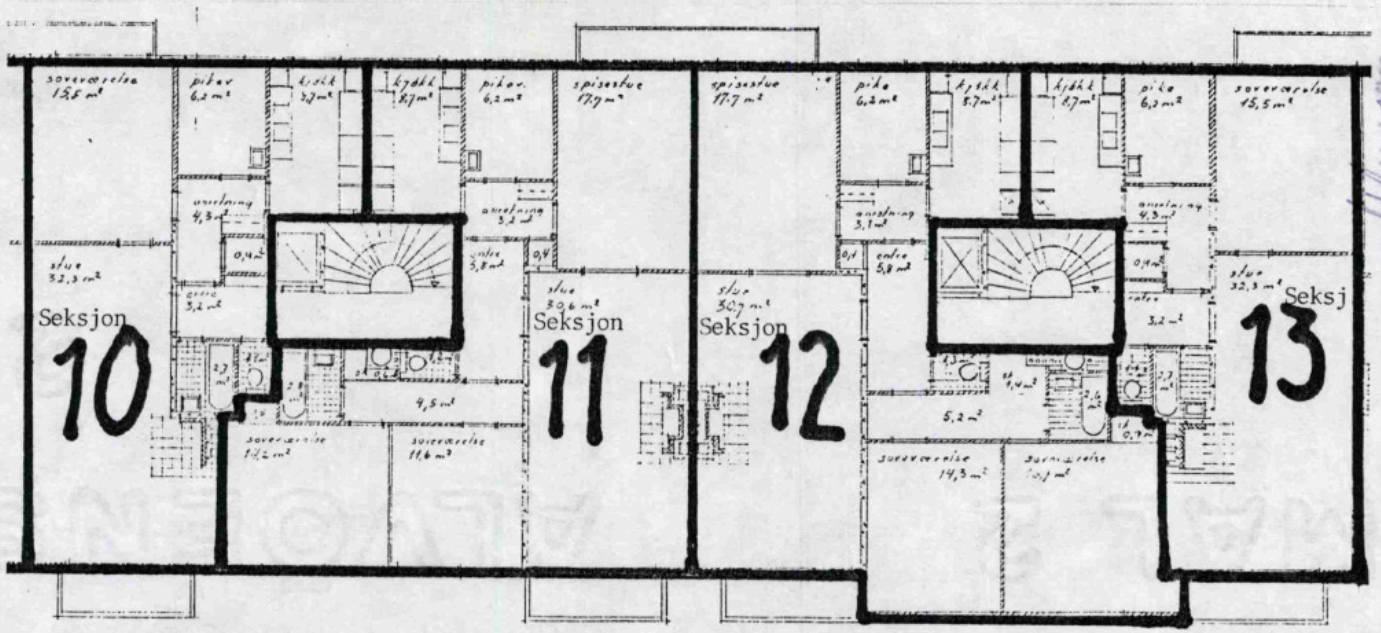
Retthopi bekreftes

LØVENSKJOLD TERRASSE - Plantegning av 4. etasje, Pres. Harbitzgt. 27
Leilighetsnumre inntegnet 31/8-84



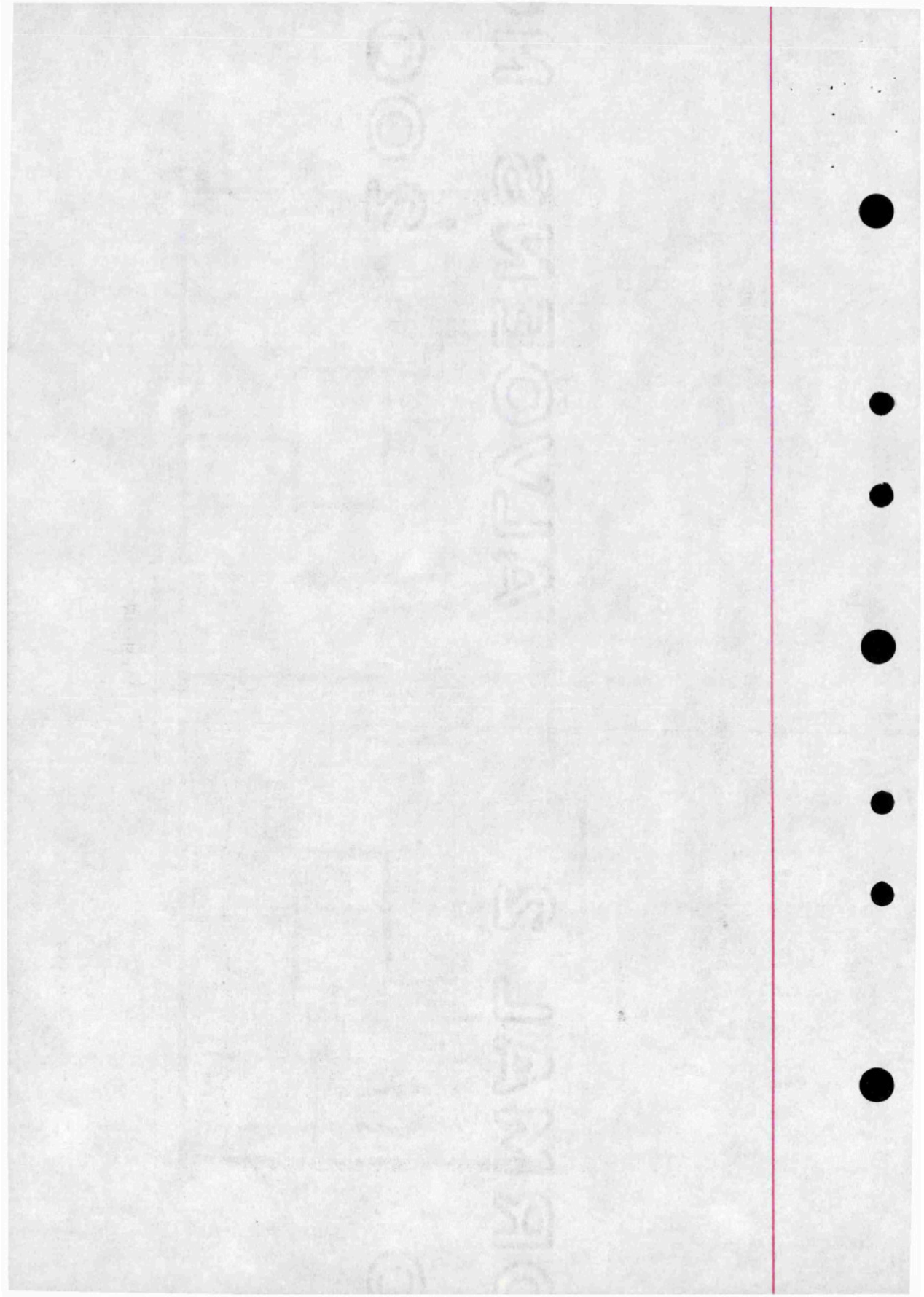
Side 13 av 19
Attestert kopi av dok.nr. 1985/54555/105
Attesteringstidspunkt 2026-06-30 13:38
Kartverket

Gnr. 213 bnr. 366.
Seksjon nr. 10, 11, 12 og 13.



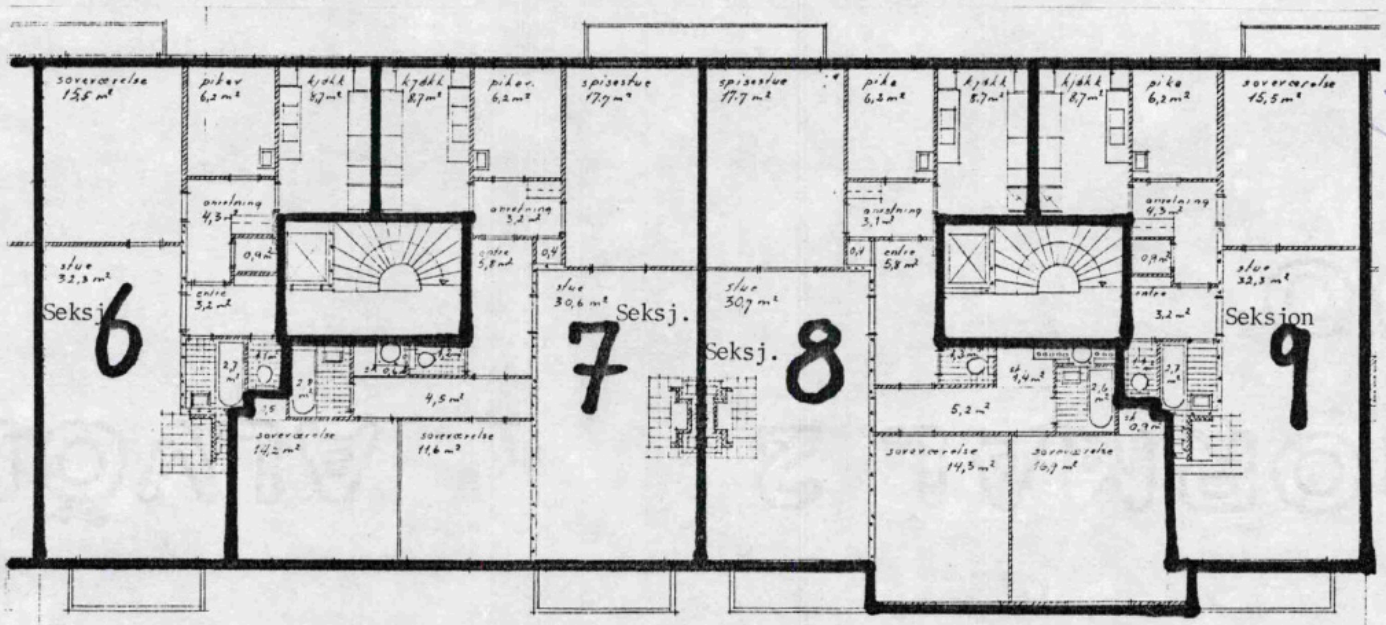
LØVENSKJOLD TERRASSE - Plantegning av 3. etasje, Pres. Harbitzgt. 27
Leilighetsnumre inntegnet 31/8-84

Retthopi bekreftes



Side 15 av 19
Attestert kopi av dok.nr. 1985/54555/105
Attesteringstidspunkt 2026-06-30 13:38
Kartverket

Gnr. 213 bnr. 366.
Seksjon nr. 6, 7, 8 og 9.

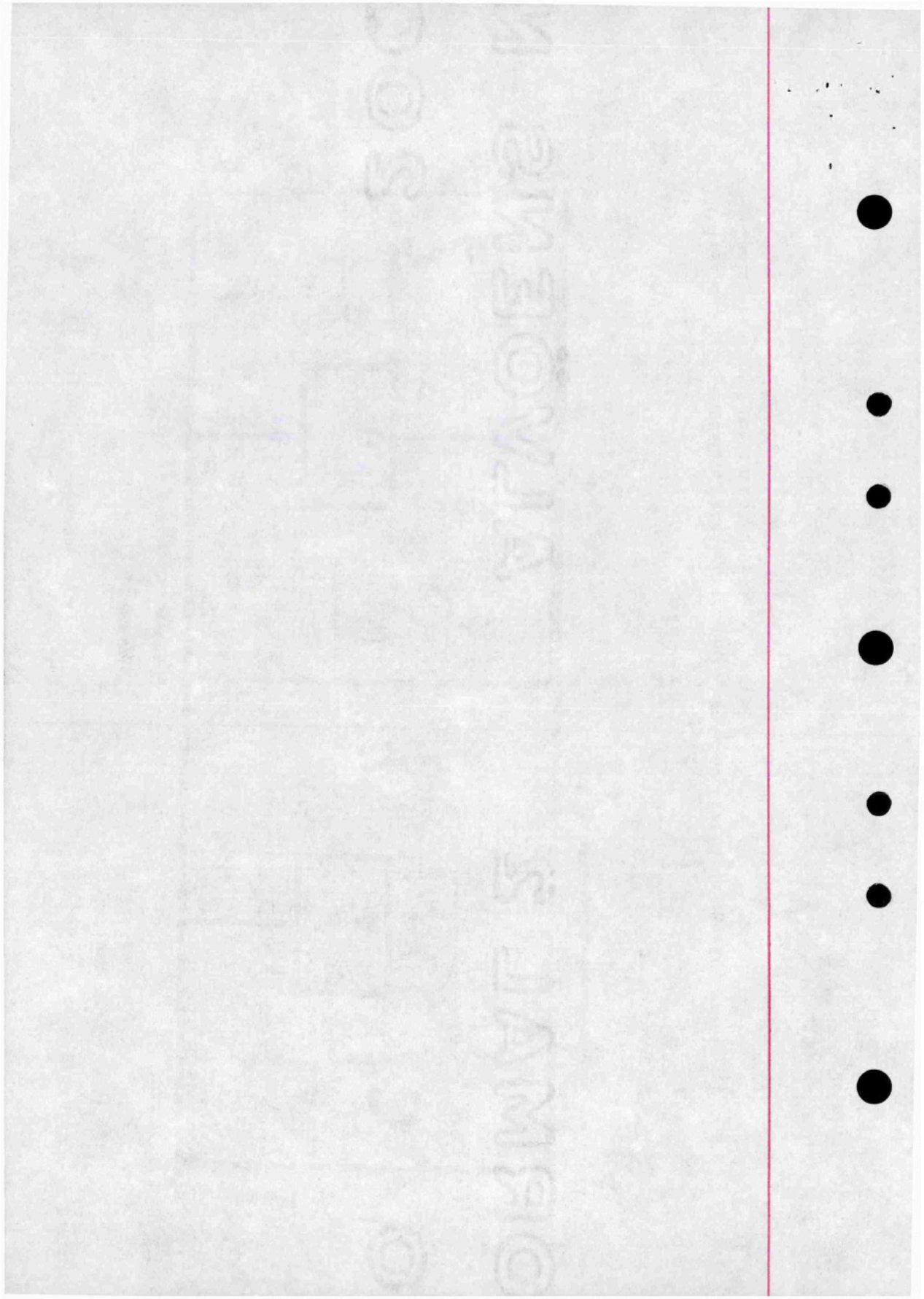


LØVENSKJOLD TERRASSE - Plantegning av 2. etasje, Pres. Harbitzgt. 27
Leilighetsnumre inntegnet 31/8-84

LØVENSKJOLD TERRASSE - Plantegning av 1. etasje, Pres. Harbitzgt. 27
Leilighetsnumre inntegnet 31/8-84

Gnr. 213 bnr. 366.
Seksjon nr. 2, 3, 4 og 5.

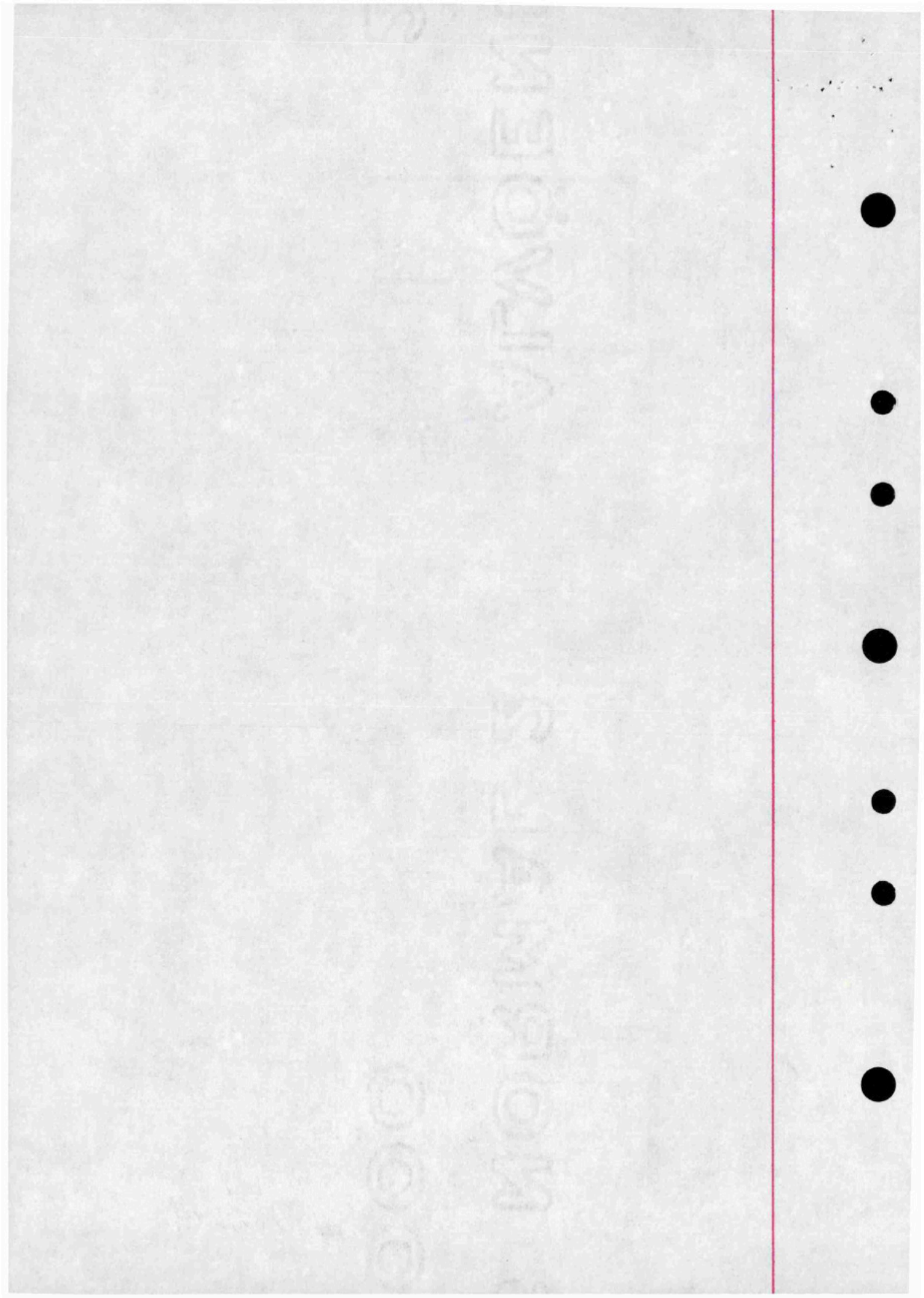
Rett kopi bekreftes



LØVENSKJOLD TERRASSE - Plantegning av kjelleren, Pres. Harbitzgt. 27
Leilighetsnumre inntegnet 31/8-84

Gnr. 213 bnr. 366.
Seksjon nr. 1.

Rett kopi bekreftes

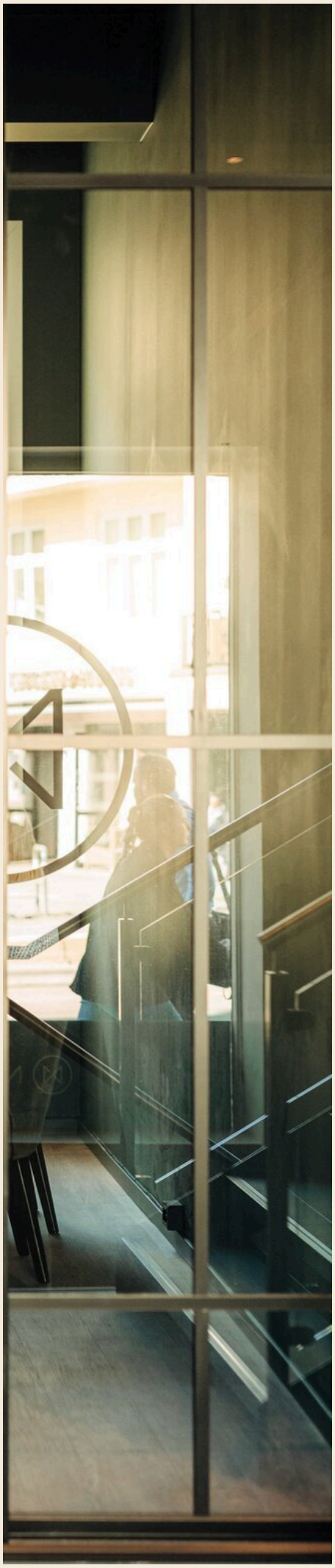


Velkommen til

Nordvik Frogner

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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk 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.



Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse 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 overfor budgivere 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0411/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: President Harbitz' gate 27A 0259 OSLO
Matrikkel: Gnr 213, bnr 366, snr 4 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Vemund V. Thorkildsen
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
v.thorkildsen@nordvikbolig.no
454 74 565



Sindre T. Jonassen
Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Frogner
s.jonassen@nordvikbolig.no
413 89 771

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: