NORDVIK

President Harbitz' gate 14

1 soverom | 35 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

President Harbitz' gate 14

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
32	Nabolagsprofil
33	Tilstandsrapport
45	Vedlegg
57	Andre vedlegg
121	Kontaktinfo
124	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
127	Forbrukerinformasjon om budgivning
128	Budskjema

Salgsoppgave produsert 02.07.2026

Nøkkelinformasjon



Attraktiv 2-roms selveier på beste Frogner/Briskeby. Kjøkken 2023. Lave felleskost. VV. inkl. Heis. Usjenert beliggenhet

Prisantydning	**4 950 000,-**
Omkostninger	**124 840,-**
Totalpris	**5 074 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 150,-**
BRA-i	**35 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1977**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Ettertraktet, lys 2-roms selveier med mye lys og romslig planløsning som vender mot blindgate. Leilighet ligger høyt og fritt i byggets 4. etasje med heis. God planløsning som inneholder entré med garderobe, romslig og lys stue/kjøkken løsning og et praktisk bad med god størrelse og opplegg for vaskemaskin.

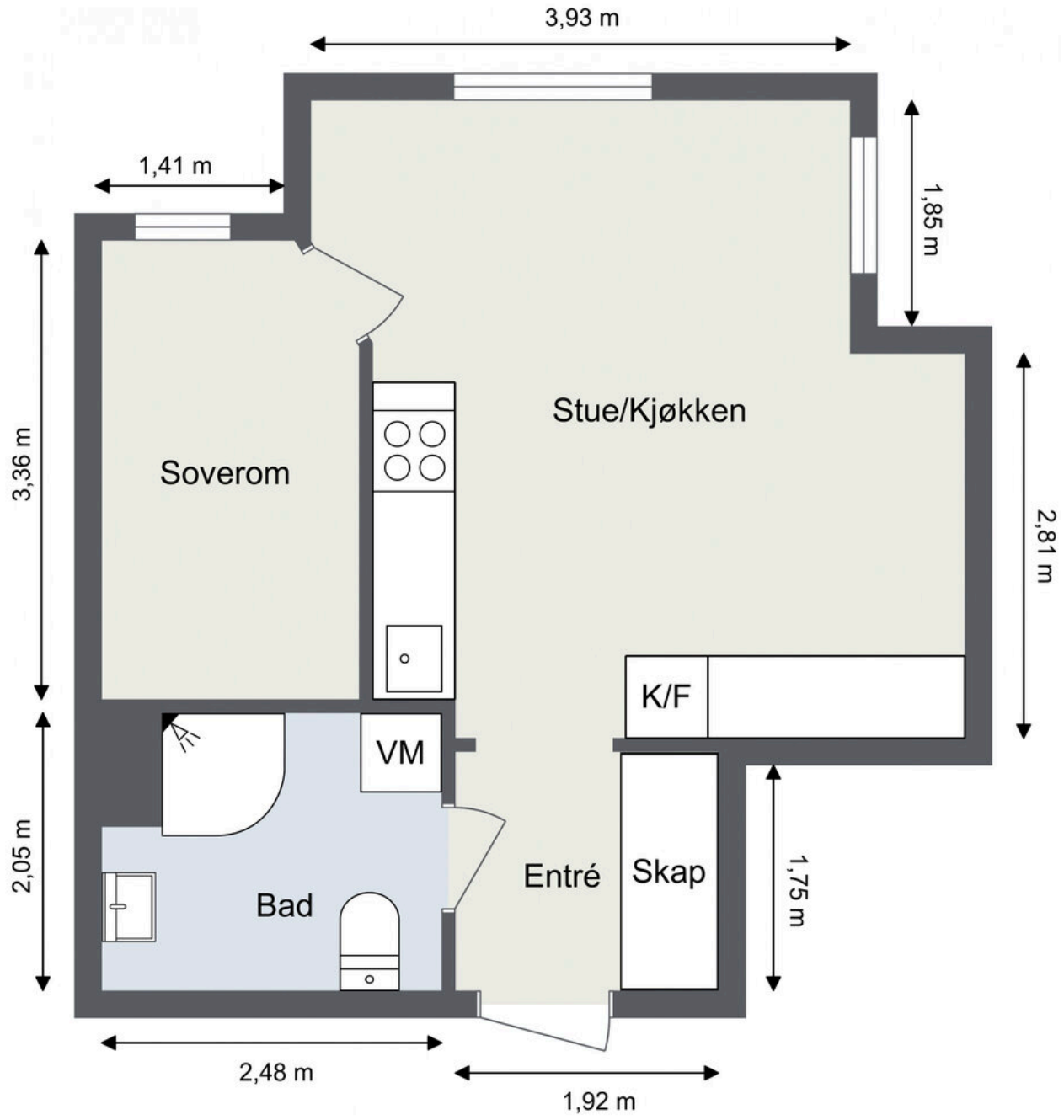
Attraktiv beliggenhet på Frogner/Briskeby kjent for klassiske, vakre bygårder, og har lenge vært populært grunnet flott arkitektur, nærhet til sentrum og rolige omgivelser. Gangavstand til flere parkanlegg, offentlig kommunikasjon, serveringssteder, dagligvare og handlegater.

Legg merke til:
Heis
Bod
Sykkelparkering i kjeller
Nytt KVIK kjøkken 2023
Skjermet blindgate
Fantastisk beliggenhet
Opplegg for vaskemaskin
Lave felleskostnader, varmtvann inkl

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 35 kvm
Total BRA: 35 kvm

Tyder




































14

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
13-0230/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
President Harbitz' gate 14, 0266 OSLO
Gnr 213, bnr 356, snr 19 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Gjert severin Fjeldheim
Amalie Saltvedt

Kjøpesum og omkostninger
4 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
123 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
124 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
137 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 074 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 087 840,- (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
1977

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 35 kvm
Totalt BRA: 35 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 35 kvm. Entré, bad, soverom og stue/kjøkken
Total BRA: 35 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.
Himlingshøyde ca. 3,7 m målt i kjellerboden.

Innhold
Entré, bad, soverom og stue/kjøkken

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 4 kvm.

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

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

Standard:
Velholdt leilighet med eldre bad og normal standard i forhold til alder for øvrig.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass, fra byggeåret.
Tilstandsvurdering: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht.

forventet levetid og normal bruksslitasje.

Ytterdører:
Entrédør i brannklasse B-30, produsert i 1976.
Tilstandsvurdering: Entrédør er av eldre dato. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Innvendige dører:
Glatt innvendig dør til badet. Dør med glassfelt til soverommet. TG: 1.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue/kjøkken og soverom.
Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 20 mm i stue/kjøkken. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Kjøkken: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer til kjøkkenet.
Lokale stoppekraner er montert bak luke i soverom.
Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Bad: Avløpsrør i plast og støpejern.
Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato til badet.
Hovedstoppekran er montert bak luke i soverom.
Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.

Ventilasjon:
Friskluft via spalteventiler i vinduer i stue/kjøkken.
Mekanisk avtrekk med ventil fra bad og soverom.
Luftespalte med lufttilførsel under dør bad.
Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredsstillende avtrekk.
Tilstandsvurdering: Soverommet er ikke utstyrt med friskluftsventil, noe som nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med profilerte- og glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt.
Kullfilterventilator. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert. Kvik kjøkkeninnredning fra 2023.
Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1.

Innvendige overflater:
Gulv:
Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett. TG: 1.

Vegger:
Sparklet og malte overflater på plater/murpuss. TG: 1.

Himling:
Pusset og malte overflater. Himlingshøyde ca. 2,49 m målt i stue/kjøkken. TG: 1.

Fast inventar:
Garderobeskap med glatte fronter i entré. Stenger og hyller på soverommet. TG: 1.

Elektrisk anlegg:
Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med skrusikringre og jordfeilautomater, montert i felles elskap i felles gang.
Boligen har elektrisk oppvarming.
Det er lagt elektrisk gulvvarme på badet.
Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Arbeid i forbindelse med nytt kjøkken er gjort i 2023. Anlegget for øvrig er av ukjent dato.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja, men det mangler fortegnelse for nye sikringene.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Det er fremvist avsluttet tilsynssak fra 18.07.2023. Det er av den grunn ikke utført en forenklet vurdering.

Bad:
Badet er av eldre dato. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.

Helhetsvurdering – Bad:
Våtromsgulv: Fliser på betong. Sluk i plast.
Våtromsvegger: Flislagte-, sparklet og malte plater.
Tilstandsvurdering: Ifølge eier er varmekabler defekt. Det må påregnes feilsøking, utarbeidelse av rapport og utbedring av skade.
Det er svakt/ingen fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen. Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsaken til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er

det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. Det er påvist åpninger i våtsone som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er satt inn dusjkabinett, og vann renner fra dusjkabinett og direkte ned i sluk. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen i rommet. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. TG: 3
Utbedringskostnad: kr. 350 000-450 000,-.

Fast inventar, generelt – Bad:
Veggskap med speilfronter. Hyller på vegg. TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad:
Dusjkabinett, servant, klosett og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. Eldre sanitærutstyr har på generelt grunnlag høyere risiko for funksjonssvikt/skade.

Ventilasjon – Bad:
Mekanisk avtrekk med ventil på vegg. Luftespalte med lufttilførsel under dør.
Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1.

Hulltaking – Bad:
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. TG: IU.

Dokumentasjon:
Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist.

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

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5700 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 2850 kroner for ett år
El-bil : 1920 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 960 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
2023:
Ny kjøkkeninnredning.
Elektriker- og rørleggerarbeid i forbindelse med flytting av kjøkkenet.
Etablert soverom.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Nei
Eventuell kommentar: Nytt dusjkabinett og nymalt.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: En elektro Lagt inn ny kurs til nytt kjøkken Nye stikk kontakter arbeid utført høst 2023.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja
Når ble kontrollen utført? I regi av sameiet skal det ha blitt utført i 2025.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Gøran Nøstvik Lagt inn nye rør til nytt kjøkken, montert waterguard og ny stoppekran.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja
Beskriv: Varmekabler fungerer ikke. Strøm kommer til termostat, men det er ikke gjort videre undersøkelse om det kan fikses (mulig det bare er et brudd.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Bygningssakkyndig
Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

Byggemåte
Eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller. Leiligheten ligger i 4. etasje.

Bygningen er oppført i 1977, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.

- Yttervegger i betongkonstruksjon, forblendet utvendig med teglstein.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein/plater.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Bygningen har personheis.
- Dørcalling.

Ifølge vedlagte tilstandsrapport.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vaskemaskin.
- Lamper.
- Gardiner.
- Stringhyller på bad.

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Ved overdragelse og bortleie skal det tas hensyn til forsvarlig behandling av eiendommen og til gode naboforhold. Sameier som bortleier sin seksjon er ansvarlig for at leietageren opptrer i samsvar med vedtekter, husordensregler og for øvrig i h.h.t. vedtak i sameiermøtet og styret. Overdragelse og bortleie skal på forhånd meldes til forretningsfører, som må foreta nødvendige registreringer både av hensyn til sameiet og i forhold til offentlige myndigheter som skattemyndigheter og Brønnøysundregistrene. I denne forbindelse skal det betales et gebyr til forretningsfører.

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

Uleie skal på forhånd meldes til forretningsfører.

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming.

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

Informasjon om strømforbruk
Selgers strømforbruk:
Ca. 3 765 kWh for 2025.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Varmtvann er inkl i felleskostnader.

Selger har tegnet norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 150,- pr. mnd.
Inkluderer: TV/bredbånd (Telia), varmtvann, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel, normal drift og vedlikehold, diverse honorarer, m.m.

Fordelt slik:
Telia kr. 550
Felleskostnader kr. 1 600,-
Totale felleskostnader p.t. per mnd kr. 2 150,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til

boligen:

Felleskostnader kr. 2 150,- pr md.

Eiendomsskatt kr. 0,- for 2026.

Innboforsikring kommer i tillegg (ca. 2-3 000,- per år avhengig av avtale)

For strømkostnader, se energiforbruk.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 262 610,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 5 050 441,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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.

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har felles avtale med Telia, dette er inkludert i faktura for felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet President Harbitzgate 14, orgnr. 876939312

Om sameiet
Sameiets eiendom er boligeiendommen President Harbitz´Gate 14 - Eiendommen består av 22 seksjoner, som samtlige er bestemt til boligformål, foruten garasje, uteareal og annet fellesareal i h.h.t. tinglyst seksjonsbegjæring.

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Revisor er KPMG.

Sameiets renholder vasker og støvsuger korridorer og trapper ukentlig. Klipper også gresset på fellesområdet et par ganger i sesongen.

Saker på årsmøte 2026:
Orientering om nedklassifiseringen av President Harbitz gate:
Sameierne er blitt orientert direkte fra Bymiljøetaten om beslutningen om å omgjøre deler av President Harbitz gate fra offentlig til privat vei. Styret har sammen med eierne av President Harbitz gate 4 engasjert advokat for å protestere på vedtaket.

Ny tinglysning av garasjeplasser og boder:
En oversikt over forslag til tildeling av plasser i garasjen ble tinglyst i 1975, to år før huset var ferdigstilt, slik det var vanlig den gangen. Den reelle tildelingen ble en annen, og noen endringer er også gjort i etterfølgende år. Styret anser at det er behov for å tinglyse på nytt den gjeldende fordelingen, slik at det ikke oppstår tvil f.eks. ved salg av seksjoner. Det vil også bi gjort en oppdatering av fordelingen av boder.

Mulig snakk om anskaffelse av sentralt brannvarslingsanlegg.

Utdrag av styrets arbeid den siste tiden:

Blant saker som det har vært arbeidet kan nevnes:
«Nedklassifisering» av President Harbitz gate:
Etter at arbeidene på og ved Nissen skole var ferdige etter flere års arbeid fikk sameierne i PH 14 i oktober 2025 et brev fra Oslo bymiljøetat der de meldte at strekningen President Harbitz gate fra Niels Juels gate til snuplassen ved skolen skulle «nedklassifiseres», dvs. gjøres om fra offentlig til privat vei. Som grunneiere/veioppsittere ville det innebære at vi ble ansvarlige for drift og vedlikehold av denne strekningen. Hvis vi motsatte oss det, ville veianlegget ifølge brevet bli fjernet, noe som ville innebære at vi bl. a måtte skaffe ny tilkjørsel til vår garasje. Vedtaket kunne ikke påklages. Styret kontaktet eierne av PH 4 (Sawanbygget) og har i fellesskap engasjert advokat (Jørn Kallmyr, hos Bing og Ræder) som har fremmet en klage overfor Bymiljøetaten. Klagen ble avvist, og endelig vedtak om nedklassifisering ble vedtatt 11.2.26 . OsloBygg, som er den største veioppsitteren, har nå bekreftet at de påtar seg drifts- og vedlikeholdsansvar, men det gjenstår fortsatt flere punkter som advokaten arbeider med.

Beskjæring av trær og busker på sameiets eiendom er planlagt høsten 2026.

Styret har ingen vaktmester, så det er til enhver tid styret som tilkaller håndverkere når det er feil ved garasjeport, heis, porttelefon o.a. Styret har gjort avtaler for regelmessig kontroll og service på disse installasjonene.

For å holde utgiftene lavest mulig ble det mot slutten 2024 ble det installert sentral vannmåler, som gjør at vi

nå betaler for faktisk forbruk, ikke pr m3. I 2025 har vi derfor fått refundert ca kr. 24.000 av det innbetalte a-konto beløpet. For 2026 har imidlertid Oslo kommune varslet en kraftig økning av avgiften for vannmålerbrukere. I 2025 ble det bestilt Norgespris hos vår kraftleverandør Kilden (bindingstid 1.10.2025-31.12.2026).

De 5 ladeboksene som ble ettermontert i 2024 har nå fått egen kurs fra tavlerommet og belaster ikke nettet til de 12 opprinnelige. Separate avlesninger sendes inn til USBL for viderefakturering til de respektive sameierne.

Styret holder utkikk på om det er vanninnsig i garasje og kjeller og vurderer tiltak.

Ifølge protokoll og årsberetning 2025/2026.

Styreleder informerer:
Det er p.t. ikke planlagt/vedtatt noen større arbeider som vil kreve høyere innbetaling fra sameierne.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen registrerte lån p.t.

Det er ingen fellesgjeld p.t.

Fellesformue
Kr 20 080,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste et overskudd på kr. 149 849,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kr. 25.

Felleskostnader økte med 5,1 % og Teliavgiften med kr. 70 pr. mnd 01.01.26.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad bør påregnes.

Gass -og elektrisk grilling er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for naboene.

Se husordensregler og vedtekter for vedlikeholdsplikter.

Dyrehold
Det er ikke anledning til å holde dyr i leilighetene. I spesielle tilfelle kan styret gi dispensasjon fra denne bestemmelsen.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASa
Polisenr. 80894643

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 071 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt. 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.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik til visning. Adkomst fra Eilert Sundts gate og Briskebyveien.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et meget attraktivt, populært og sentralt boligområde på Frogner/Briskeby. Her har du umiddelbar nærhet til flere parkanlegg samt skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon. Boligstrøket består av klassiske, vakre bygårder, og har lenge vært populært grunnet flott arkitektur, nærhet til sentrum og rolige omgivelser.

Fra leiligheten er det gangavstand til hovedstadens mest populære handlegater; Bogstadveien/Hegdehaugsveien og Karl Johans gate. Her finner man velkjente butikker og kaféer, restauranter og barer. Flere dagligvarebutikker like utenfor døren, bl.a. en stor Kiwi-butikk samt Joker Briskeby som har både kvelds- og søndagsåpent. Ellers kort avstand til alt du kan ønske av servicetilbud. Flotte tur- og friområder, med Uranienborgparken i umiddelbar nærhet samt gangavstand til Slottsparken og Frognerparken med skulpturanlegget Vigelandsparken. Her finner man også Oslo Bymuseum, populære

Frognerbadet og Frogner stadion, med fotballbane sommerstid og skøytebane vinterstid. Hartvig Nissen videregående skole er nærmeste nabo, skolen er under rehabilitering og er estimert og gjenåpne høsten 2025.

Meget gode trikk- og bussforbindelser i umiddelbar nærhet. Kun ca. 3 minutters gange til trikkestoppet Briskeby med avganger mot både Majorstuen og Oslo S. Også få minutters gange til holdeplassen Riddervolds plass hvor 21-bussen (Aker Brygge - Helsfyr) stopper. I gangavstand fra leiligheten finner du også T-bane (Majorstuen) med overgang til alle linjer. I tillegg få minutters gange til både Solli plass og Nationaltheatret som begge regnes som knutepunkter for offentlig kommunikasjon. Sistnevnte med både T bane, trikk, buss, tog og flytog. Leiligheten har nærhet til Uranienborg barne- og ungdomsskole. I tillegg finnes det flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Leiligheten ligger i et fantastisk område for deg som ønsker å bo svært sentralt med nærhet til det meste, men i hyggelige og rolige omgivelser.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 04.12.1978.
Det foreligger ferdigattest for tilbygg datert 07.09.1984.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Leiligheten er omgjort til 2-roms. Kjøkken er flyttet ut til stue og der kjøkken opprinnelig var er det i dag soverom.

Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i vedlagte bygningstegninger, kontakt megler ved spørsmål.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål.
Reguleringsbestemmelser:

Reguleringsplan: S-1979, 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 av 23.09.2015, sak 262: Kommunedelplan 2015, Oslo mot 2030 – smart trygg og grønn.

KDP-17: Kommunedelplan for torg og møteplasser. Planen følger ikke vedlagt i salgsoppgaven men kan fås tilsendt ved henvendelse til megler.

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

Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger vedlagt salgsoppgaven.

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

Pågående byggesaker i området:
President Harbitz' gate 4. Saken gjelder mulig ulovlig fasadeendring. Oppført ventilasjonssystem/ avkast. Saken er under behandling. Saksnummer 202505483. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202505483

President Harbitz' gate 11 - oppføring av bygg E, gymsal under bakken og utomhusarbeider - Hartvig Nissen videregående skole. Søknad om ferdigattest inne. Saksnummer 202508942. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202508942

President Harbitz' gate 20 A. Saken gjelder montering av brannalarmanlegg. Tillatelse gitt februar 2026. Saksnummer 202600461. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202600461

President Harbitz' gate 20 C - bruksendring av loft til bolig og fasadeendring. Saken er under behandling. Saksnummer 202518184. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202518184

Gyldenløves gate 18. Saken gjelder installasjon av heis. Tillatelse gitt juni 2026. Saksnummer 202603916. https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202603916

For informasjon om eventuelle arbeider i nærliggende områder anbefaler vi et søk på plan og bygg sin sakinnsyn portal:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

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:

301/213/356/19:
14.08.1890 - Dokumentnr: 990698 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:356
Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.1975 - Dokumentnr: 521194 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER 80% AV FØRSTE TINGLYSTE OVERDRAGELSSUM
Gjelder denne registerenheten med flere

02.01.1976 - Dokumentnr: 300007 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:356
Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.1975 - Dokumentnr: 521194 - Seksjonering
Opprettet seksjoner: Snr: 19
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 210/10000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 22 SEKSJONER

Det står i seksjoneringsbegjæringen at leiligheten disponerer bod nr. 404. I ettertid har de foregått et bytte av boder, hvor denne leiligheten nå disponerer bod nr. 105. Det er videre avvik i seksjoneringsbegjærelsen, det følger ingen garasjeplass til denne seksjonen. En oversikt over forslag til tildeling av plasser i garasjen ble tinglyst i 1975, to år før huset var ferdigstilt, slik det var vanlig den gangen. Den reelle tildelingen ble en annen, og noen endringer er også gjort i etterfølgende år. På årsmøte 2026 ble det orientert om at sameiet vil gjøre en reseksjonering/endring slik at fordelingen stemmer med dagens bruk.

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 ikke registrert i byantikvarens gule liste. 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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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.

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:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt*** kr. 13 000,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Rabatt vederlag (Stylingrådgivning). kr. 1 000,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Maks 4 st. visninger.) kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 800,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-
Tilstandsrapport ca. kr. 9 900,-

Samlet skal selger betale kr. 130 962,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 24. juli 2026

Ansvarlig megler
Oskar Johansson, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93063069

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

President Harbitz' gate 14

Nabolaget Briskeby - vurdert av 279 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	3 min 0.2 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	13 min 1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	18 min 1.4 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	14 min 1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	23 min 1.9 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	2 min 0.2 km
Wang Toppidrett 18 klasser	11 min 0.9 km

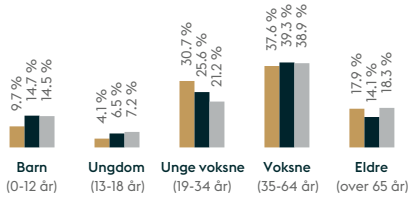
Offentlig transport

Briskeby Linje 11	3 min 0.2 km
Riddervolds plass i Skovveien Linje 21	4 min 0.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	16 min 1.4 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	16 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.6 km

Barnehager

Solrosen Steinerbarnehage (2-5... 14 barn	6 min 0.5 km
Uranienborg barnehage (1-5 år) 30 barn	7 min 0.5 km
Hamna barnehage (1-6 år) 57 barn	8 min 0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Egen bil

Sport

Uranienborg skole	4 min
Inkognito terrasse balløkke	7 min
SATS Solli plass	8 min
Fresh Fitness Majorstuen	10 min

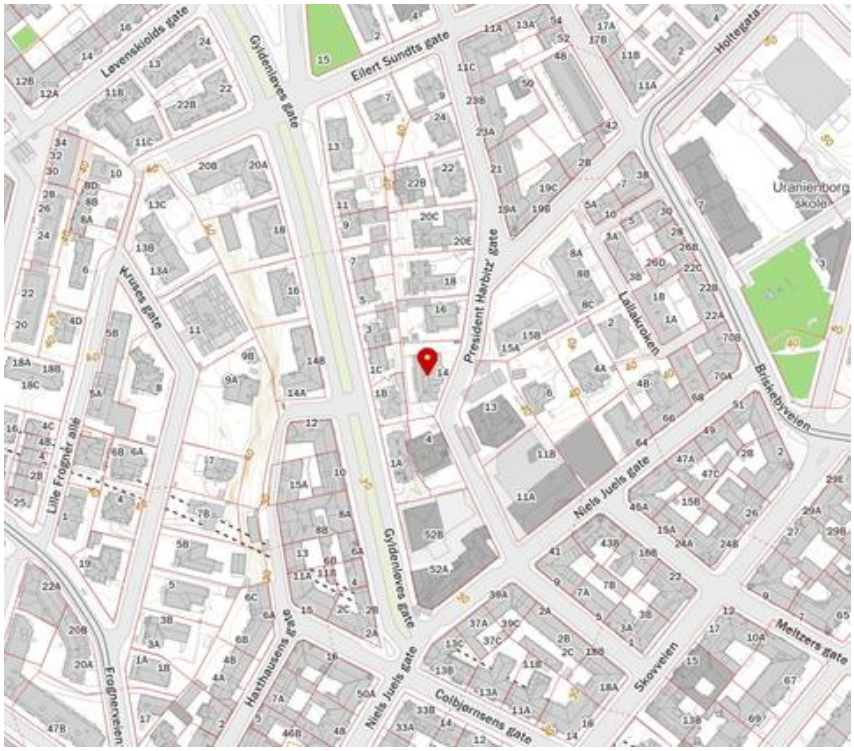
«Et fantastsk sted å bo, med hyggelige mennesker og behagelige omgivelser med mange tilbud!»

— 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 2026

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

PRESIDENT HARBITZ' GATE 14, 0259 OSLO

Gnr: 213 Bnr: 356 Seksjon: 19
301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	04/06/2026
Utskriftsdato:	05/06/2026
Oppdragsnummer:	99640
Referansenr:	

PEDER VILHELM AUBERT
992 33 432
pa@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Leiligheten ligger i 4. etasje.

Standard

Velholdt leilighet med eldre bad og normal standard i forhold til alder for øvrig.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

2023: Ny kjøkkeninnredning. Elektriker- og rørleggerarbeid i forbindelse med flytting av kjøkkenet. Etablert soverom.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1977, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 4. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Etasjeskiller
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon

Tilstandsgrad 3:

- Helhetsvurdering (Bad / 4. etasje) – *utbedring estimert til kr. 350 000 – 450 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 350 000 – 450 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Gjert Severin Fjeldheim og Amalie Saltvedt
Takstmenn:	Peder Vilhelm Aubert
Befaring/tilstede:	Eier: Gjert Severin Fjeldheim og Amalie Saltvedt, Takstmann: Peder Vilhelm Aubert

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 213 Bnr: 356 Seksjon: 19
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1071.1 m²
Eierbrøk seksjon:	210 / 10000
Hjemmelshaver:	Gjert Severin Fjeldheim og Amalie Saltvedt
Adresse:	President Harbitz' gate 14, 0259 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	04/06/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	03/06/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1977

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	4	0	0
4. etasje	35	0	0	0
Sum bolig:	35	4	0	0
Sum BRA:	39			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
4. etasje	Bad, Stue/kjøkken, Soverom, Entré		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Himlingshøyde ca. 3,7 m målt i kjellerboden.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak 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.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon, forblendet utvendig med teglstein.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein/plater.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Bygningen har personheis.
- Dørcalling.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
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.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist.

Vinduer og dører

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 dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, fra byggeåret.

Tilstandsvurdering: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30, produsert i 1976.

Tilstandsvurdering: Entrédør er av eldre dato. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatt innvendig dør til badet.
Dør med glassfelt til soverommet.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue/kjøkken og soverom.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 20 mm i stue/kjøkken.
TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.
TG: 2

Ventilasjon, varme og 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.

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.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Kjøkken:
Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer til kjøkkenet.
Lokale stoppekraner er montert bak luke i soverom.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.
TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Bad:
Avløpsrør i plast og støpejern.
Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato til badet.
Hovedstoppekran er montert bak luke i soverom.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.
TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i vinduer i stue/kjøkken. Mekanisk avtrekk med ventil fra bad og soverom. Luftespalte med lufttilførsel under dør bad. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredsstillende avtrekk.
Tilstandsvurdering:	Soverommet er ikke utstyrt med friskluftsventil, noe som nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet. TG: 2

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med profilerte- og glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt. Kullfilterventilator. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert. Kvik kjøkkeninnredning fra 2023.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Pusset og malte overflater. Himlingshøyde ca. 2,49 m målt i stue/kjøkken.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med glatte fronter i entré.
Stenger og hyller på soverommet.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk 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.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med skrusikringre og jordfeilautomater, montert i felles el-skap i felles gang.

Boligen har elektrisk oppvarming.
Det er lagt elektrisk gulvvarme på badet.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Arbeid i forbindelse med nytt kjøkken er gjort i 2023. Anlegget for øvrig er av ukjent dato.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja, men det mangler fortegnelse for nye sikringene.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Det er fremvist avsluttet tilsynssak fra 18.07.2023. Det er av den grunn ikke utført en forenklet vurdering.

Våtrom - Bad/vaskerom

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.

Dokumentasjon – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Badet er av eldre dato. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.

Helhetsvurdering – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Våtromsgulv: Fliser på betong. Sluk i plast. Våtromsvegger: Flislagte-, sparklet og malte plater.
Tilstandsvurdering:	Ifølge eier er varmekabler defekt. Det må påregnes feilsøking, utarbeidelse av rapport og utbedring av skade. Det er svakt/ingen fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen. Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsaken til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. Det er påvist åpninger i våtsone som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er satt inn dusjkabinett, og vann renner fra dusjkabinett og direkte ned i sluk. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen i rommet. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 350 000-450 000,-

Fast inventar, generelt – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Veggskap med speilfronter. Hyller på vegg.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Dusjkabinett, servant, klosett og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. Eldre sanitærutstyr har på generelt grunnlag høyere risiko for funksjonssvikt/skade. TG: 2

Ventilasjon – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Mekanisk avtrekk med ventil på vegg. Luftespalte med lufttilførsel under dør.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Hulltaking – Bad, 4. etasje

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.
Tilstandsvurdering:	TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: 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: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal 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 (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

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 As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

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.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Amalie Saltvedt	9578-5999-4-4243895	2026-07-17 11:58:19
Gjert Severin Fjeldheim	9578-5993-4-3997087	2026-07-17 11:54:09

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
17. juli 2026

Oppdragsnummer
13-0230/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
President Harbitz' gate 14, 0259 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Gjert severin Fjeldheim, Amalie Saltvedt

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 80894643
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Nytt dusjkabinett og nymalt

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

Eventuell kommentar: Nymalt vegger ig tak

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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: En elektro Lagt inn ny kurs til nytt kjøkken Nye stikk kontakter arbeid utført høst 2023

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? I regi av sameiet skal det ha blitt utført i 2025

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Gøran Nøstvik Lagt inn nye rør til nytt kjøkken, montert waterguard og ny stoppekran

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Varmekabler fungerer ikke. Strøm kommer til termostat, men det er ikke gjort videre undersøkelse om det kan fikses (mulig det bare er et brudd)

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: 13-0230/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Gjert Severin Fjeldheim	**2026-07-17**	**Amalie Saltvedt**	**2026-07-17**

Identifikasjon

Gjert Severin Fjeldheim

Identifikasjon

Amalie Saltvedt

Signicat

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



Adresse	
President Harbitz' gate 14, 0259 OSLO	
Dato for energimerking **12.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-321178**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80737696**
Gårdsnummer **213**	Bruksnummer **356**
Seksjonsnummer **19**	Bruksenhetsnummer **H0404**



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 **1978**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **35,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **5,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk 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
465,76 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
465,76 kWh/m²	**2 329 kWh**



President Harbitz' gate 14, 0259 OSLO

Detaljering

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

President Harbitz' gate 14, 0259 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 6: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 9: 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.

Brukertiltak

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 16: Slå 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 17: 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 18: 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 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.

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

Boligopplysninger:

Sameiet President Harbitzgate 14		**Vår ref.:**	2132/19	**Fødselsdato eier:**	24.06.2000
President Harbitzgate 14		**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	24.04.1974
0259 OSLO		**Eiere:**	Amalie Saltvedt, Gjert Severin Fjeldheim, Jarle Ekrene Saltvedt, Rita Kristin Aune Saltvedt		
Organisasjonsnr:	876 939 312	**Seksjonsnr:**	19		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 150**

Felleskostnader:	Felleskostnader	1 600
Tilleggsytelser:	Telia	550

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Ellen Vollebæk
Adresse:	President Harbitz gate 14
Postnr/-sted:	0259 OSLO
Telefon:	Mob.: 48076229
E-post:	evollebaek@gmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 072
Annen formue:	20 080	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	19	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1975		
Gårds/bruksnr:	213/356 - seksjon:19		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1071.1

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	80894643

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.2023	Første innflytting:	01.01.2023
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Boligopplysninger:

Sameiet President Harbitzgate 14	**Vår ref.:**	2132/19	**Fødselsdato eier:**	24.06.2000
President Harbitzgate 14	**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	24.04.1974
0259 OSLO	**Eiere:**	Amalie Saltvedt, Gjert Severin Fjeldheim, Jarle Ekrene Saltvedt, Rita Kristin Aune Saltvedt		
Organisasjonsnr: 876 939 312				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl er ny forretningsfører fra 01.07.23 og besitter ikke tredjepartsopplysninger for 2023. Ta kontakt med eier eller tidligere forretningsfører Advokat
Tormod Steen Christoffersen.



INNKALLING 2026

Sameiet President Harbitzgate 14

Onsdag 15.04.2026 kl. 18:00

Vollebæk, President Harbitz gt 14, 2. etg

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet President Harbitzgate 14

Møtet finner sted onsdag 15.04.2026 kl. 18:00 - Vollebæk, President Harbitz gt 14, 2. etg

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Sameiet President Harbitzgate 14 det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025 og budsjett 2026

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Orientering om nedklassifiseringen av President Harbitz gate

5.2 Ny tinglysning av garasjeplasser og boder

5.3 Mulig anskaffelse av sentralt brannvarslingsanlegg

6 Valg

6.1 Valg av ett styremedlem

6.2 Valg av to varamedlemmer til styret

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025 og budsjett 2026

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes. Budsjett 2026 tas til orientering.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar (kr. 35.000) gjelder for perioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026. I budsjettet for neste periode er beløpet foreslått hevet til kr. 40.000.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr.35.000 for perioden 2025-2026 godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Orientering om nedklassifiseringen av President Harbitz gate

Sameierne er blitt orientert direkte fra Bymiljøetaten om beslutningen om å omgjøre deler av President Harbitz gate fra offentlig til privat vei. Styret har sammen med eierne av President Harbitz gate 4 engasjert advokat for å protestere på vedtaket. Muntlig orientering om utviklingen i saken vil bli gitt.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

5.2 Ny tinglysning av garasjeplasser og boder

En oversikt over forslag til tildeling av plasser i garasjen ble tinglyst i 1975, to år før huset var ferdigstilt, slik det var vanlig den gangen. Den reelle tildelingen ble en annen, og noen endringer er også gjort i etterfølgende år. Styret anser at det er behov for å tinglyse på nytt den gjeldende fordelingen, slik at det ikke oppstår tvil f.eks. ved salg av seksjoner.

Det vil også bi gjort en oppdatering av fordelingen av boder.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

5.3 Mulig anskaffelse av sentralt brannvarslingsanlegg

Det vil bli gitt en orientering om et mulig opplegg for sentralt brannvarslingsanlegg. Sameiermøtet inviteres til en diskusjon om dette er noe å gå videre med.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Ellen Vollebæk, Valgt fra 23.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Robert Burud, Valgt fra 23.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Bjørn Morten Gusdal, Valgt fra 09.04.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Fredrik Styr, Valgt fra 23.04.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Gjert Severin Fjeldheim, Valgt fra 23.04.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av ett styremedlem

Styremedlem Bjørn Gusdals valgte periode (2024-2026) går ut nå. Han er villig til så stille til gjenvalg**.** De øvrige medlemmene, Ellen Vollebæk (leder) og Robert Burud er ikke på valg.

Forslag til vedtak: Bjørn Gusdal velges som styremedlem for perioden 2026-2028.

6.2 Valg av to varamedlemmer til styret

På årsmøtet 2025 ble Gjert Fjeldheim valgt til varamedlem. Valgperioden er 2 år, men ved en feil ble det skrevet 1 år i protokollen fra møtet. Han står derfor ikke på valg.

Fredrik Styr sa seg villig til å være varamedlem ett år, for å sikre en god overgang for det nye styret. Han er villig til å stille som varamedlem for en ny ett-års periode.

Forslag til vedtak: Fredrik Styr velges som vararepresentant for perioden 2026-2027

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**763 074**	**700 584**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	149 849	62 490
B. Endring arbeidskapital	**149 849**	**62 490**
C. Arbeidskapital	**912 922**	**763 074**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	992 048	900 750
Kortsiktiggjeld	-79 126	-137 677
C Arbeidskapital	**912 922**	**763 074**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Sameiet President Harbitzgate 14

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	976 568	952 781	977 799	1 048 170
Sum leieinntekt		**976 568**	**952 781**	**977 799**	**1 048 170**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	80 000	0	17 000	18 000
Sum annen inntekt		**80 000**	**0**	**17 000**	**18 000**
Sum inntekt		**1 056 568**	**952 781**	**994 799**	**1 066 170**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	49 790	50 940	51 100	51 645
Styrehonorar	3	35 000	35 000	35 000	40 000
Driftskostnad					
Energikostnad		119 194	117 392	122 000	120 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	16 694	21 653	32 000	31 000
Kommunale avgifter/renovasjon		166 683	236 963	240 000	247 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	1 587	5 391	4 000	4 000
Reparasjon og vedlikehold	6	143 482	123 670	116 000	156 000
Revisjonshonorar		8 539	29 367	6 200	5 500
Forretningsførerhonorar		81 585	78 523	81 500	85 000
Andre honorar	7	17 384	988	3 000	4 500
Kontorkostnad		540	0	0	0
TV/bredbånd		132 296	123 639	127 000	150 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		318	0	0	0
Kontingenter og gaver		360	0	0	0
Forsikringer		179 770	111 765	190 000	205 000
Andre kostnader	8	2 182	2 151	7 000	6 500
Sum kostnad		**955 404**	**937 443**	**1 014 800**	**1 106 145**
Driftsresultat		**101 164**	**15 338**	**-20 001**	**-39 975**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		48 684	47 152	20 000	40 000
Netto finansposter		**-48 684**	**-47 152**	**-20 000**	**-40 000**
Årsresultat		**149 849**	**62 490**	**-1**	**25**
Overført sameiekapital		149 849	62 490	0	0
SUM OVERFØRINGER		**149 849**	**62 490**	**0**	**0**

Balanse 2025 Sameiet President Harbitzgate 14

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		4 150	9 138
Andre kortsiktige fordringer		8 990	15 128
Forskuddsbetalte kostnader		202 761	182 737
Innestående konsernkonto og bank		776 147	693 747
Sum omløpsmidler		**992 048**	**900 750**
SUM EIENDELER		**992 048**	**900 750**

Balanse 2025 Sameiet President Harbitzgate 14

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		912 922	763 074
Sum opptjent egenkapital		**912 922**	**763 074**
Sum egenkapital	**9**	**912 922**	**763 074**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		20 787	10 560
Leverandørgjeld		30 137	6 763
Skyldig off. myndigheter		19 862	21 877
Annen kortsiktig gjeld		8 340	98 477
Sum kortsiktig gjeld		**79 126**	**137 677**
Sum gjeld		**79 126**	**137 677**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**992 048**	**900 750**

Sted:_____ Dato:_____

Ellen Vollebæk	Bjørn Morten Gusdal	Robert Burud
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 22 seksjoner. Eiendommer er oppført på G.nr 213, b.nr 356 i Oslo kommune. Eiertomt på 1071,1 kvm. Sameiets eiendom er forsikret i Gjensidige, polisenummer 80894643

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	830 784	806 592
3618 Leietillegg strøm	20 648	22 637
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	125 136	123 552
Sum	**976 568**	**952 781**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	80 000	0
Sum	**80 000**	**0**

Konto 3990 gjelder tilbakeføring av avsetning renhold for 2020/2021

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5120 Timelønn fra lønnssystemet	35 100	36 000
5150 Påløpne feriepenger	4 212	4 320
5400 Arbeidsgiveravgift	9 884	10 011
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	594	609
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	35 000	35 000
Sum	**84 790**	**85 940**

Personalkostnader omfatter styrehonorarer, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,06

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6341 Brannalarm	0	5 263
6360 Garasjevask	15 000	14 375
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	1 694	2 015
Sum	**16 694**	**21 653**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	0	2 613
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	76	441
6552 Driftsmateriell	1 511	2 337
Sum	**1 587**	**5 391**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6602 Vedlikehold VVS	21 778	39 136
6611 Vedlikehold heiser	106 727	32 908
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	50 940
6630 Egenandel forsikring	12 000	0
6641 Malerarbeider	0	686
6648 Vedlikehold dører og porter	2 977	0
Sum	**143 482**	**123 670**

Note 7 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	3 275	988
6720 Juridisk honorar	14 109	0
Sum	**17 384**	**988**

Note 8 - Andre kostnader

	2025	2024
7770 Betalingskostnader	65	47
7773 Omkostninger innkreving	2 114	2 102
7792 Øredifferanse	0	2
7795 Husleietap	3	0
Sum	**2 182**	**2 151**

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	763 074	149 848	912 922
Sum opptjent egenkapital	**763 074**	**149 848**	**912 922**
Sum egenkapital	**763 074**	**149 848**	**912 922**

Resultat og balanse med noter for Sameiet President Harbitzgate 14.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet President Harbitzgate 14

Styreleder	Ellen Vollebæk (sign.)	26.02.2026
Styremedlem	Bjørn Morten Gusdal (sign.)	25.02.2026
Styremedlem	Robert Burud (sign.)	25.02.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet President Harbitzgate 14

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet President Harbitzgate 14 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: JXGU8-9USYB-QQL1N-OPGVN-7PTW2-PC0BJ

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JXGU8-9USYB-QQL1N-OPGVN-7PTW2-PC0BJ

PENNEO

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.16.xxx.xxx
2026-03-02 16:07:06 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: JXGU8-9USYB-QQL1N-OPGVN-7PTW2-PC0BJ

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

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

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

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

Årsmelding 2025 - Sameiet President Harbitzgate 14

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Ellen Vollebæk
Styremedlem, Robert Burud
Styremedlem, Bjørn Morten Gusdal
Varamedlem, Fredrik Styr
Varamedlem, Gjert Severin Fjeldheim

Styret i Sameiet President Harbitzgate 14 består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Sameiet President Harbitzgate 14 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet President Harbitzgate 14 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 876939312

Sameiet President Harbitzgate 14 består av 22 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet President Harbitzgate 14 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 80894643. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet President Harbitzgate 14 har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Det har vært avholdt 3 protokollførte styremøter i 2025 (17.3., 25.6. og 13.11.2025), i tillegg til mange uformelle møter og samtaler.

Blant saker som det har vært arbeidet kan nevnes:

«Nedklassifisering» av President Harbitz gate

Etter at arbeidene på og ved Nissen skole var ferdige etter flere års arbeid fikk sameierne i PH 14 i oktober 2025 et brev fra Oslo bymiljøetat der de meldte at strekningen President Harbitz gate fra Niels Juels gate til snuplassen ved skolen skulle «nedklassifiseres», dvs. gjøres om fra offentlig til privat vei. Som grunneiere/veioppsittere ville det innebære at vi ble ansvarlige for drift og vedlikehold av denne strekningen. Hvis vi motsatte oss det, ville veianlegget ifølge brevet bli fjernet, noe som ville innebære at vi bl. a måtte skaffe ny tilkjørsel til vår garasje.

Vedtaket kunne ikke påklages.

Styret kontaktet eierne av PH 4 (Sawanbygget) og har i fellesskap engasjert advokat (Jørn Kallmyr, hos Bing og Ræder) som har fremmet en klage overfor Bymiljøetaten. Klagen ble avvist, og endelig vedtak om nedklassifisering ble vedtatt 11.2.26 .

OsloBygg, som er den største veioppsitteren, har nå bekreftet at de påtar seg drifts- og vedlikeholdsansvar, men det gjenstår fortsatt flere punkter som advokaten arbeider med.

Arbeidene i gaten har medført ekstra mye støv som også har trukket inn i garasjen, så en grundig garasjevask ble gjennomført i september, etter at utbyggerne avslo å betale for en ekstra vask tidligere på året.

Beskjæring av trær og busker på sameiets eiendom er utsatt til høsten 2026.

Styret har ingen vaktmester, så det er til enhver tid styret som tilkaller håndverkere når det er feil ved garasjeport, heis, porttelefon o.a. Styret har gjort avtaler for regelmessig kontroll og service på disse installasjonene.

Yohannes Retta er fortsatt sameiets renholder som vasker og støvsuger korridorer og trapper ukentlig. Han klipper også gresset på fellesområdet et par ganger i sesongen.

I 2025 fant styret å måtte sette opp felleskostnadene med 3 % pga økte utgifter. For 2026 forventes utgiftene å stige ytterligere, så det er varslet en økning på 5,1 %. Teliavgiften stiger også med kr. 70 pr. mnd.

For å holde utgiftene lavest mulig ble det mot slutten 2024 ble det installert sentral vannmåler, som gjør at vi nå betaler for faktisk forbruk, ikke pr m3. I 2025 har vi derfor fått refundert ca kr. 24.000 av det innbetalte a-konto beløpet. For 2026 har imidlertid Oslo kommune varslet en kraftig økning av avgiften for vannmålerbrukere.

I 2025 ble det bestilt Norgespris hos vår kraftleverandør Kilden (bindingstid 1.10.2025-31.12.2026).

De 5 Ladeboksene som ble ettermontert i 2024 har nå fått egen kurs fra tavlerommet og belaster ikke nettet til de 12 opprinnelige. Separate avlesninger sendes inn til USBL for viderefakturering til de respektive sameierne.

Vår forretningsfører USBL ønsker at mest mulig av deres kommunikasjon med sameierne skal foregå gjennom USBL portalen. Styret har derfor nylig tatt en gjennomgang for å oppfordre alle til å sørge for at de har aktivert sin tilgang der

Det har i 2025 vært eierskifte i en leilighet (nr. 503)

P.t. er 11 av de 22 leilighetene utleid til leietakere.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 15.04.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet President Harbitzgate 14 onsdag 15.04.2026 kl. 18:00 - Vollebæk, President Harbitz gt 14, 2. etg.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Katrin Lussand

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Katrin Lussand

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Knut Olav Grønbeck

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 11

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 13

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025 og budsjett 2026

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar (kr. 35.000) gjelder for perioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026. I budsjettet for neste periode er beløpet foreslått hevet til kr. 40.000.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 35 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Orientering om nedklassifiseringen av President Harbitz gate

Sameierne er blitt orientert direkte fra Bymiljøetaten om beslutningen om å omgjøre deler av President Harbitz gate fra offentlig til privat vei. Styret har sammen med eierne av President Harbitz gate 4 engasjert advokat for å protestere på vedtaket. Muntlig orientering om utviklingen i saken vil bli gitt.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5.2 Ny tinglysning av garasjeplasser og boder

En oversikt over forslag til tildeling av plasser i garasjen ble tinglyst i 1975, to år før huset var ferdigstilt, slik det var vanlig den gangen. Den reelle tildelingen ble en annen, og noen endringer er også gjort i etterfølgende år. Styret anser at det er behov for å tinglyse på nytt den gjeldende fordelingen, slik at det ikke oppstår tvil f.eks. ved salg av seksjoner.

Det vil også bi gjort en oppdatering av fordelingen av boder.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5.3 Mulig anskaffelse av sentralt brannvarslingsanlegg

Det vil bli gitt en orientering om et mulig opplegg for sentralt brannvarslingsanlegg. Sameiermøtet inviteres til en diskusjon om dette er noe å gå videre med.

Vedtak:
Tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av ett styremedlem

Styremedlem Bjørn Gusdals valgte periode (2024-2026) går ut nå. Han er villig til så stille til gjenvalg**.** De øvrige medlemmene, Ellen Vollebæk (leder) og Robert Burud er ikke på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Bjørn Gusdal for 2 år.

6.2 Valg av to varamedlemmer til styret

På årsmøtet 2025 ble Gjert Fjeldheim valgt til varamedlem. Valgperioden er 2 år, men ved en feil ble det skrevet 1 år i protokollen fra møtet. Han står derfor ikke på valg.

Fredrik Styr sa seg villig til å være varamedlem ett år, for å sikre en god overgang for det nye styret. Han er villig til å stille som varamedlem for en ny ett-års periode.

Vedtak:

Valgt ble: Fredrik Styr for 1 år.

Valgt ble: Gjert Fjeldheim for 1 år

Protokoll for Sameiet President Harbitzgate 14

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Katrin Lussand (sign.)	16.04.2026
Protokollvitne	Knut Olav Grønbeck (sign.)	16.04.2026

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet President Harbitzgate 14 onsdag 23.04.2025 kl. 18:00 - Leilighet 403 hos Fredrik Styr.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Fredrik Styr

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Katrin Lussand

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Hanna Vatnar Aasen og Kirsten Linaae

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 9

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 9

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 35 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring

Sameiermøtet vedtar å godkjenne fremlagte vedtektsendringer.

Protokolltilførsel: Enhver fasadeendring skal godkjennes av årsmøtet.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt enstemmig.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Styreleder Fredrik Styr er på valg, og stiller ikke til gjenvalg.
Det skal velges en ny styreleder for en periode på 2 år.

Vedtak:
Valgt ble: Ellen Vollebæk for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Ellen Vollebæk er på valg, og det skal velges et nytt styremedlem for en periode på 2 år.
Styret har foreslått Gjert Sivert Fjeldheim til nytt styremedlem.

Vedtak:
Valgt ble: Robert Burud for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Robert Burud er på valg, og det skal velges et nytt varamedlem for en periode på 2 år.

Vedtak:
Valgt ble: Gjert Sivert Fjeldheim for 1 år.

Valgt ble: Fredrik Styr for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Ingen ble valgt.

Representant fra Usbl kunne ikke svare direkte under årsmøte på spørsmål vedrørende renteinntekt i årsregnskapet. Spørsmålet var hva innskuddsrente lå på i 2024. Det ble avtalt at representant fra Usbl skulle undersøke dette i etterkant av møtet og legge til svaret i årsmøtets protokoll. Svaret på innskuddsrente i 2024 er som følger:

Sameiet har hatt en rentesats på 3,750 % på driftskontoen og 4,5% på høyrentekontoen i 2024.

Protokoll for Sameiet President Harbitzgate 14

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Fredrik Styr (sign.)	25.04.2025
Sekretær	Katrin Lussand (sign.)	24.04.2025
Protokollvitne	Kirsten Linaae (sign.)	24.04.2025
Protokollvitne	Hanna Vatnar Aasen (sign.)	07.05.2025

VEDTEKTER

FOR

PRESIDENT HARBITZGT. 14

§ 1

Sameiets navn og eiendom

Sameiet navn er Sameiet President Harbitzgt. 14. Dets org.nr. er 876 939 312.

Sameiet er opprettet av Diøs, Bauer & Beck AS med opprinnelige vedtekter av 20.1.1977.

Sameiets eiendom er boligeiendommen Pres. Harbitzgt. 14 – gnr. 13, bnr. 356 i Oslo. Eiendommen består av 22 seksjoner/eierleiligheter, som samtlige er bestemt til boligformål, foruten garasje, uteareal og annet fellesareal i h.h.t. tinglyst seksjonsbegjæring.

§ 2

Sameiets juridiske karakter

Sameiet er et eierseksjossameie som omfattes av lov om eierseksjoner av 23.5.1997

§ 3

Formål

Formålet er drift av eiendommen President Harbitzgt. 14. Sameiet skal være et redskap for sameierne/seksjonseierne for å frita disse for funksjoner utenfor sine respektive seksjoner med tilliggende ytre rom og fellesanlegg. Sameiet skal ivareta de nødvendige felles funksjoner og det som måtte bli pålagt av offent lige myndigheter.

§ 4

Rett til bruk

Den enkelte sameier har eksklusiv rett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av seksjonene og fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Bruken skal være aktsom og forsvarlig.

Sameierne til seksjonene i 1. etasje, som ikke har balkong, kan disponere hagen rett utenfor vedkommende seksjons fasadebredde og frem til forstøtningsmur.

Med mindre sameiermøtet annerledes bestemmer, kan styret fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensninger av det felles hageareal og de deler av hagen som de enkelte sameiere har eksklusiv bruksrett til.

Av hensyn til mest mulig lik fasade kan styret, med mindre sameiermøtet annerledes bestemmer, treffe avgjørelse om ensartet beplantning, ensartet montering og utseende av markiser, samt andre forhold som har betydning for fasadens utseende. All fargebruk på fasaden og i indre fellesarealer skal være ensartet.

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen, eller delegere dette til styret.

§ 5

Vedlikehold

Den enkelte sameier skal holde sin seksjon forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne og at bygningen ikke forringes.

Eiendommen for øvrig besørger sameiet vedlikehold av.

Alle seksjonseiere er ansvarlige for de utearealene de har eksklusiv bruksrett til. Disse arealene må holdes fri for sne som kan føre til vanndannelser med påfølgende skader, eventuelle avløp og sluk må holdes åpne.

Skader som påføres bygg eller annen seksjon skal dekkes av eier til den seksjon som er årsak til skaden.

Seksjonseier er også ansvarlig for å holde installasjonen ved like, og sørge for at membraner, fliser, tettefuger etc er i orden. All fargebruk på fasaden og i indre fellesarealer skal være ensartet.

§ 6

Rettslig rådighet

Den enkelte sameier råder som en eier over sin seksjon.

Seksjonen med eventuelle tilliggende rettigheter kan således fritt overdras, bortleies, pantsettes m.v.

Ved overdragelse og bortleie skal det tas hensyn til forsvarlig behandling av eiendommen og til gode naboforhold. Sameier som bortleier sin seksjon er ansvarlig for at leietageren opptrer i samsvar med vedtekter, husordensregler og for øvrig i h.h.t. vedtak i sameiermøtet og styret. Overdragelse og bortleie skal på forhånd meldes til forretningsfører, som må foreta nødvendige registreringer både av hensyn til sameiet og i forhold til offentlige myndigheter som skattemyndigheter og Brønnøysundregistrene. I denne forbindelse skal det betales et gebyr til forretningsfører.

§ 7

Fordeling av omkostninger

Omkostningene med eiendommen, som ikke knytter seg til den enkelte seksjon, slik som skatter, avgifter, forsikringspremie, gårdslys, vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer og godtgjørelse til foregningsfører, skal fordeles på de enkelte sameiere.

Fordelingen skal skje ved at den ene halvparten av nettoutgiftene fordeles med like store beløp på hver seksjon, mens den andre halvparten fordeles på hver seksjon i h.h.t faktisk areal på den enkelte leilighet.

Den enkelte sameier skal betale a-konto beløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av fellesomkostninger. A-konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen hvis sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

§ 8

Heftelsesform og panterett for sameiernes forpliktelser

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til den andelsfordeling som følger av § 7.
Se andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameierforholdet. Pantekravet er for hver seksjon begrenset til et beløp tilsvarende folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Pantretten føller bort, hvis det ikke senest 2 år etter at pantekraet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning, eller hvis dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 9

Pålegg om salg og fravikelse

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine plikter, kan styret gi pålegg om salg og fravikelse i samvær med eierseksjonsloven.

§ 10

Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslag- tale- og stemmerett. Styremedlemmer og forretningsfører har rett il å være til stede i sameiermøte og till å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte med fullmektig. Fullmaten kan når som helst tilbakekalles.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 5 sameiere med tils. minst 5 stemmer krever det og samtidig oppgi hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 11

Innkalling til sameiermøte

Sameiermøte innkallers av styret med varsel som skal være på minst og høyst 20 dager.

Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel, som likevel skal være på minst 3 dager. Innkallingen skal skje skriftlig. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøte.

Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøte, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før den frist styret har satt i. h.h.t. § 10, 4. ledd.

§ 12

Hvilke saker sameiermøte skal og kan behandle

Sameiermøte skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.
Uten hensyn til om saken er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøte behandle:

a. Styrets årsberetning
b. Årsregnskap
c. Budsjett
d. Valg av styremedlemmer

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest én uke før ordinært sameiermøte sendes ut til sameierne. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Bortsett fra de saker om er nevnt i 2. avsnitt ovenfor, kan sameiermøtet vare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallinen er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremmet i møte.

§ 13

Møteledelse og protokoll

Sameiermøte skal ledes av styreleder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøte, blant de som er til stede.

§ 14

Sameiermøtets vedtak

Flertallet regnes etter antall seksjoner, slik at hver seksjon gir én stemme.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Når antall stemmer er likt, avgjøres saken ve loddtrekning.

§ 15

Flertallskrav og særlige begrensninger i sameiermøtets myndighet

Med de unntak som følger av eierseksjonsloven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøte med vanlig flertall av de avgitte stemmer
Med mindre eierseksjonsloven angir noe annet kreves minst 2/3 av de angitte stemmer i sameiermøte for vedtak om:

a. Ombygging, bygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
b. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameie, som tilhører eller som skal tilhøre sameierne i fellesskap.
d. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
e. Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål
f. Samtykke til reseksjonering
g. Tiltak som har sammenheng med sameierens bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene

h. Endring av disse vedtekter.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlig deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 16

Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer – leder og 2 øvrige medlemmer. Dessuten skal det velges et varamedlem.

Styret velges i sameiermøte for en periode på 2 år. Lederen velges først, deretter velges de 2 andre styremedlemmer enkeltvis. Til slutt velges varamedlemmet. Den som i hver valgomgang oppnår flest stemmer anses valgt.

På samme måte velges ny leder eller nytt styremedlem/varamedlem ved lederens eller et styremedlems/varamedlems fratreden eller død, eller etter leder eller styremedlem/varamedlem som ikke skjøtter sitt verv på tilfredsstillende måte.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Sameiermøte kan med 2/3 flertall av avgitte stemmer vedta å fjerne et medlem av styret.

Forretningsfører kan ikke være medlem av styret.

§ 17

Styremøter

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styremøter ledes av styrelederen. Hvis vedkommende har forfall, velger styret en møteleder.

Styret er vedtaksført når 3 medlemmer, herunder varamedlem, er til stede.

Vedtak gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 18

Styrets oppgaver – forretningsførsel

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtakter og vedtak i sameiermøte. ’

Styret er forpliktet til å sørge for at eiendommen til enhver tid er fullverdiforsikret.

Styret skal for sameiet engasjere forretningsfører. Sameiets løpende forretninger og daglige anliggender hører under forretningsfører, dog slik at disposisjoner av større viktighet alltid skal forelegges for godkjennelse av styret.

Forretningsfører skal holde styret orientert om stiftelsens drift i den utstrekning styret finner det nødvendig, og styret har til enhver tid samlet eller ve et utvalg rett til å gjennomgå stiftelsens bøker og verdier. Senest innen 15.3. hvert år skal forretningsføreren forelegge styret revidert regnskap og forslag til budsjett.

§ 19

Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter som angår fellesarealer og fast eiendom for øvrig. Sameierne forpliktes ved underskrift av 2 styremedlemmer i fellesskap.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold representerer foretningsføreren sameierne p same måte som styret.

Har styret, styremedlemmer eller forretningsfører overskredet sin myndighet, er disposisjonen ikke bindende for sameierne, hvis sameierne godtgjør at medkontrahenten innså eler burde innse at myndigheten ble overskredet, og at det derfor ville stride mot redelighet å gjøre disposisjonen gjeldende.

§ 20

Ugildethet

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelse av noen spørsmål dom medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Det samme gjelder for forretningsføreren.

§ 21

Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 22

Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på et ordinært sameiermøte.

Regnskapet skal revideres av revisor oppnevnt av sameiermøtet.

§ 23

Forhold i eierseksjonsloven

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter får eierseksjonsloven av 23.5.97 anvendelse, eventuelt senere lov som måtte erstatte denne.

Siste revisjon
23.04.25

H U S O R D E N S R E G L E R

for

BOLIGSAMEIET PRESIDENT HARBITZGT. 14

1. Inngangsdører skal til enhver tid holdes låst.
   Uvedkommende skal ikke slipes inn, verken i bygningen eller garasjen.

2. Det må ikke hensettes gjenstander som tilhører beboerne på gårdens uteareal, trappegang, trappereposer, korridorer, felles kjeller eller øvrige rom i gården. Dette gjelder bl.a. kartonger, sportsartikler, barnevogner og lignende. Dog kan ekstra dekk oppbevares på garasjeplass.

3. Barnevogner, ski, sykler skal plasseres i de rom som er avsatt til dette.

4. Alt avfall skal pakkes forsvarlig inn før det legges i søppelcontainere i garasjen.
   Alt papir og pappmateriale skal brettes sammen og legges i papirinnsamlingscontainer i garasjen.
   Flasker og glassemballasje skal ikke kastes i søppelrommet, men bringes til glassgjenvinningscontainere.

5. Banking og lufting av tepper, tøy eller sengeklær fra vinduer eller balkonger er ikke tillat.

6. Det er ikke anledning til å holde dyr i leilighetene. I spesielle tilfelle kan styret gi dispensasjon fra denne bestemmelse.
   På grunn av rottefare og sjenanse med fugleekskrementer er det ikke lov å legge føde til fuglene på bakken.

7. Som blomsterkasser skal kun benyttes eternittkasser. De skal henge p på innsiden av balkongkanten.

8. Garasjeplassene skal holdes i orden. Brannfarlige gjenstander skal ikke hensettes i garasjen.

9. Eiendomsovergang eller utleie skal meldes til forretningsføreren.

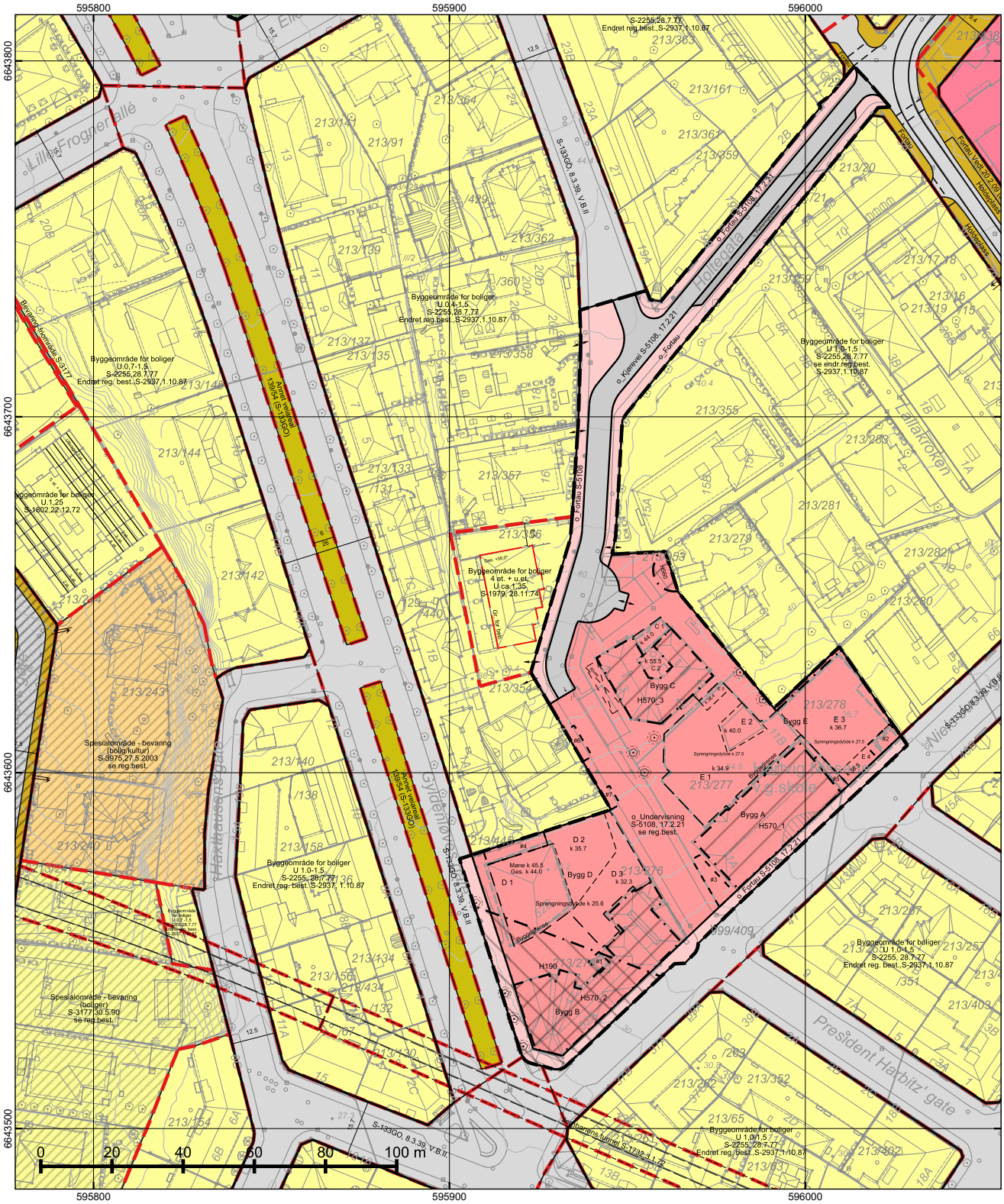
10. Utendørsarealer skal behandles med den skånsomhet som opparbeidede plener og bed krever. Vanning og vedlikehold av beplantning utføres av vaktmesterselskap.
    Utendørsarealer utenfor leiligheten på bakkeplan er forbeholdt beboerne av disse leiligheter. Unødig trafikk må således ikke forekomme på disse arealer.

11. Internt vedlikehold av leiligheten påhviler den enkelte sameier.
    Vaktmesterens arbeidsområde omfatter det utvendige arealet samt fellesarealet på eiendommen.

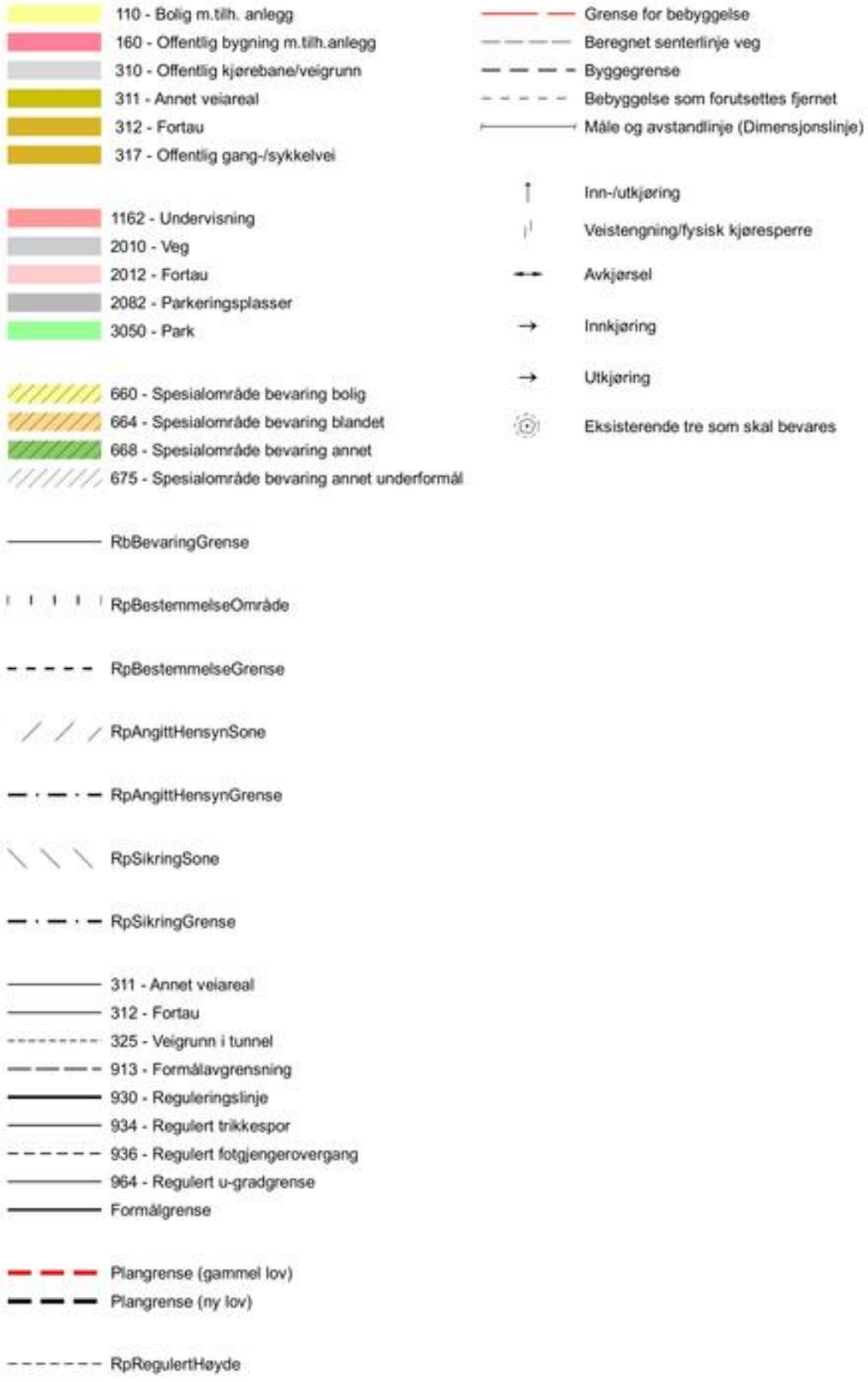
12. Det skal til enhver tid herske ro og orden i eiendommen.
    Musikkøvelser, høylydt selskapelighet, stereomusikk, vaskemaskinbruk og lignende bør ikke forekomme etter kl. 2300.

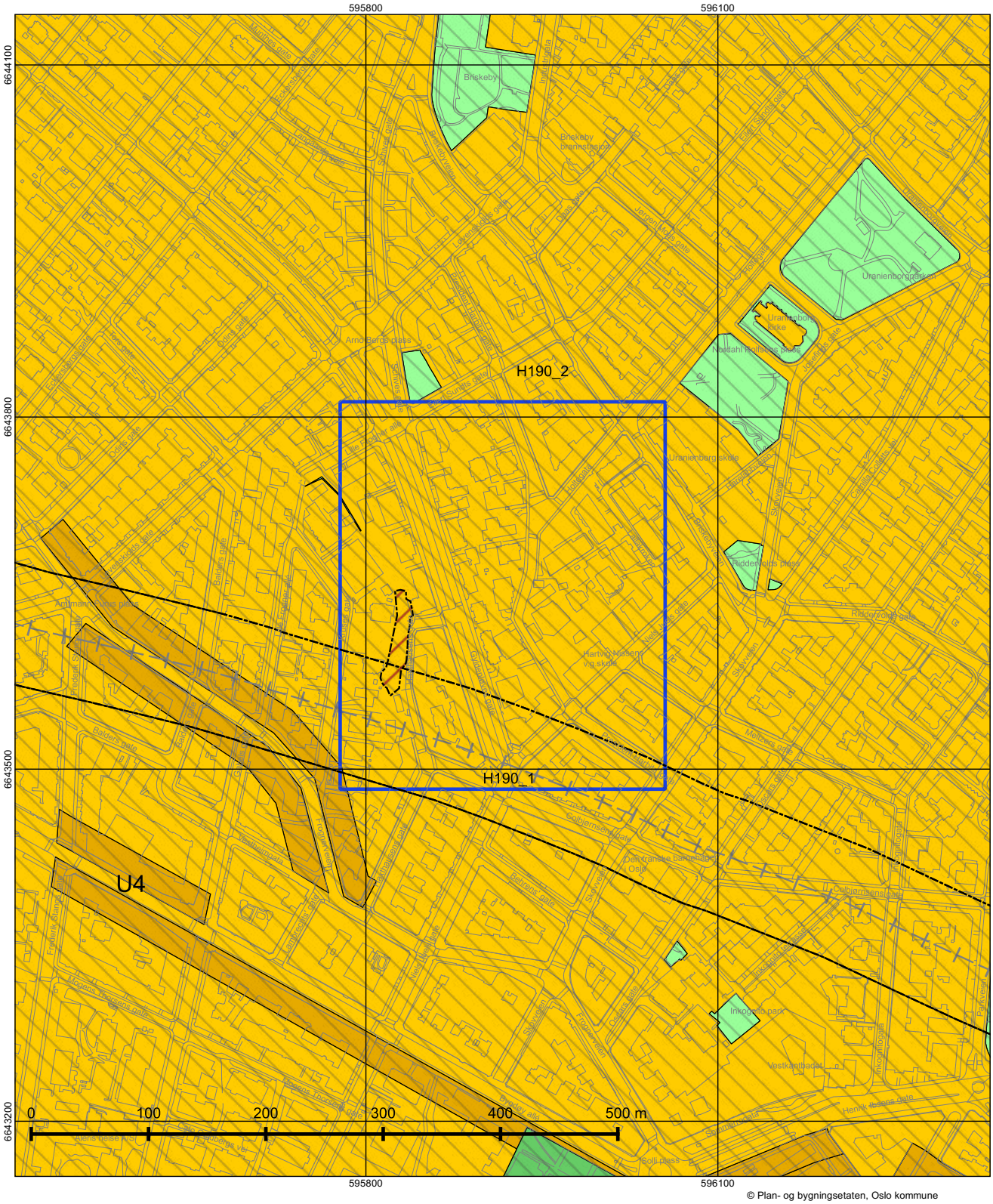
13. Grilling med kull på verandaer og terrasser skal ikke finne sted. Gass og elektrisk grilling er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for naboene.

Disse husordensregler er vedtatt i styremøte 13.9.2007


595800
595900
596000
6643800
6643700
6643600
6643500
Lille Frognerallé
Holtedata
Lallakroken
Haxthausens gate
Gyldenløves gate
President Harbitz' gate
Nicolay Ramms gate
Byggeområde for boliger U.0.4-1.5 S-2255.28.7.77 Endret reg.best.,S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U.0.7-1.5 S-2255,28.7.77 Endret reg. best.,S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U.1.25 S-1602.22.12.72
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255.28.7.77 se endr.reg.best. S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger 4 et. + u.et. U.ca.1.35 S-1979. 28.11.74
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255. 28.7.77 Endret reg. best.,S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255. 28.7.77 Endret reg. best.,S-2937,1.10.87
Spesialområde - bevaring (bolig/kultur) S-3975,27.5.2003 se reg.best.
Spesialområde - bevaring (bolig) S-3177,30.5.90 se reg.best.
Bevaring fornminne S-3177
Bygg A H570_1
Bygg B H570_2
Bygg C H570_3
Bygg D
Bygg E
H190
o_Undervisning S-5108, 17.2.21 se reg.best.
o_Fortau S-5108, 17.2.21
o_Kjørevei S-5108, 17.2.21
o_Fortau S-5108
Fortau
Kjørevei
Gangvei
Sykkelfelt
Fortau ved kjørevei 139/54 (S-133GO)
S-133GO 8.3.39 V.B.II
S-2255.28.7.77 Endret reg.best.,S-2937,1.10.87
Sprengningsdybde k 25.6
Sprengningsdybde k 27.5
Sprengningsdybde k 27.5
Menø k 45.5 Ges. k 44.0
D 1
D 2 k 35.7
D 3 k 32.3
E 1
E 2 k 40.0
E 3 k 36.7
E 4
k 34.9
k 44.0
k 55.5
C 1
C 2
Sprengningsdybde k 27.5
Gr. for best.
Sprengningsdybde k 27.5
Sprengningsdybde k 27.5
Sprengningsdybde k 27.5

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159444/86534973
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 16.06.2026
Kunde: Katinka Krefting Hodnungseth
Laget for: j.reutz@nordvikbolig.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534973
Deres ref: 41464/ KKH@MSNOP

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 213, BNR. 356.

Vi viser til bestilling av 15.06.2026 for eiendom gnr. 213, bnr. 356.

GNR. 213 BNR. 356

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 14.08.1890.

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

1071 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

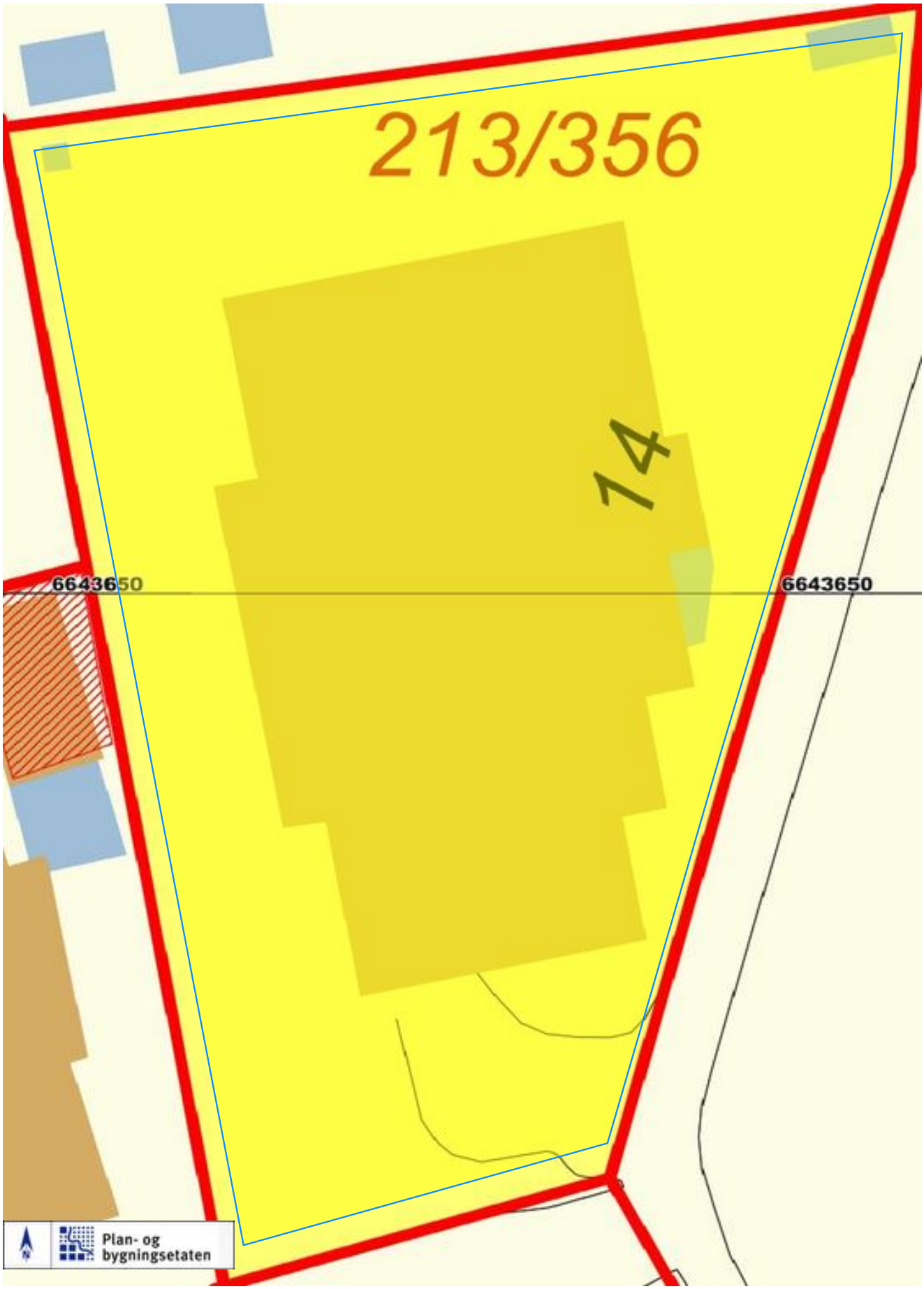
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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


213/356
14
6643650
6643650
Plan- og bygningsetaten

Oslo

S-1979

Endret reguerlings- og bebyggelsesplan for President Harbitz gata 14.

S-1979 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 28.11.1974
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197401407
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

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).

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

79.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
GE/SL

KOPI

Oslo, den 13.12.1978

FERDIGATTEST

(for nybygg og større ombygg)

Eiendommen: Fredriksen Haralds gate 74
Adresse: Kjelsås
Byggested: Kjelsåsveien
Byggherre: Bauer & Bech A/S, Sandakerveien 24, Oslo 4.
Bygningsansvarlig: Bauer & Bech,A/S, Sandakerveien 24, Oslo 4.
Arkitekt/ansvarlig: Siv.ing.Jr Aalerud, c/o Bauer & Bech A/S, Sandakerveien 24, Oslo 4.

Saksnr: 78/2590
Kommunens saksbehandling
4.12.1978

Omsøkte byggetiltak er utført under kontroll slik at det antatelig kan godkjennes som ferdig.

Ferdigattesten omfatter de byggegrenser innbefattet som overholdes av kontroll og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, varmeinnretninger, gass og elektrisitet.

For byggesjefen:

Saksbehandler

Se baksiden

Når gjenpart av ferdigattesten jf. § 111 pkt. 1 - 3 foreligger, er den skal anmeldte byggemelding og forelagte tiltaksplan for byggingen eller vesentlig del av denne som i henhold til vedtatt utstyrsplan kunne ferdigmeldes, ansett som godkjent, og byggherren eller den som måtte være ansvarlig for byggingen eller del av denne i henhold til

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Ferdigattest
(for andre arbeider)

Tilbygg

Arbeidets art

Adresse: Presidenten Harbitz gate 1A — 83/2235

Byggherre
Oeten og Otto Thoresen
Presidenten Harbitz gate 1A

0259 OSLO 2

Prosjekterende: Ing. Per Stremsheim
Bjørnstjerne Bjørnsons gate 1

0171 OSLO 1

FMB/ES

Dato
7.september 1984.

Det meddeles at man ved siste befaringen av ovennevnte arbeid ikke lenger mener hensynet til de bygningsmessige forhold

Forbehold.

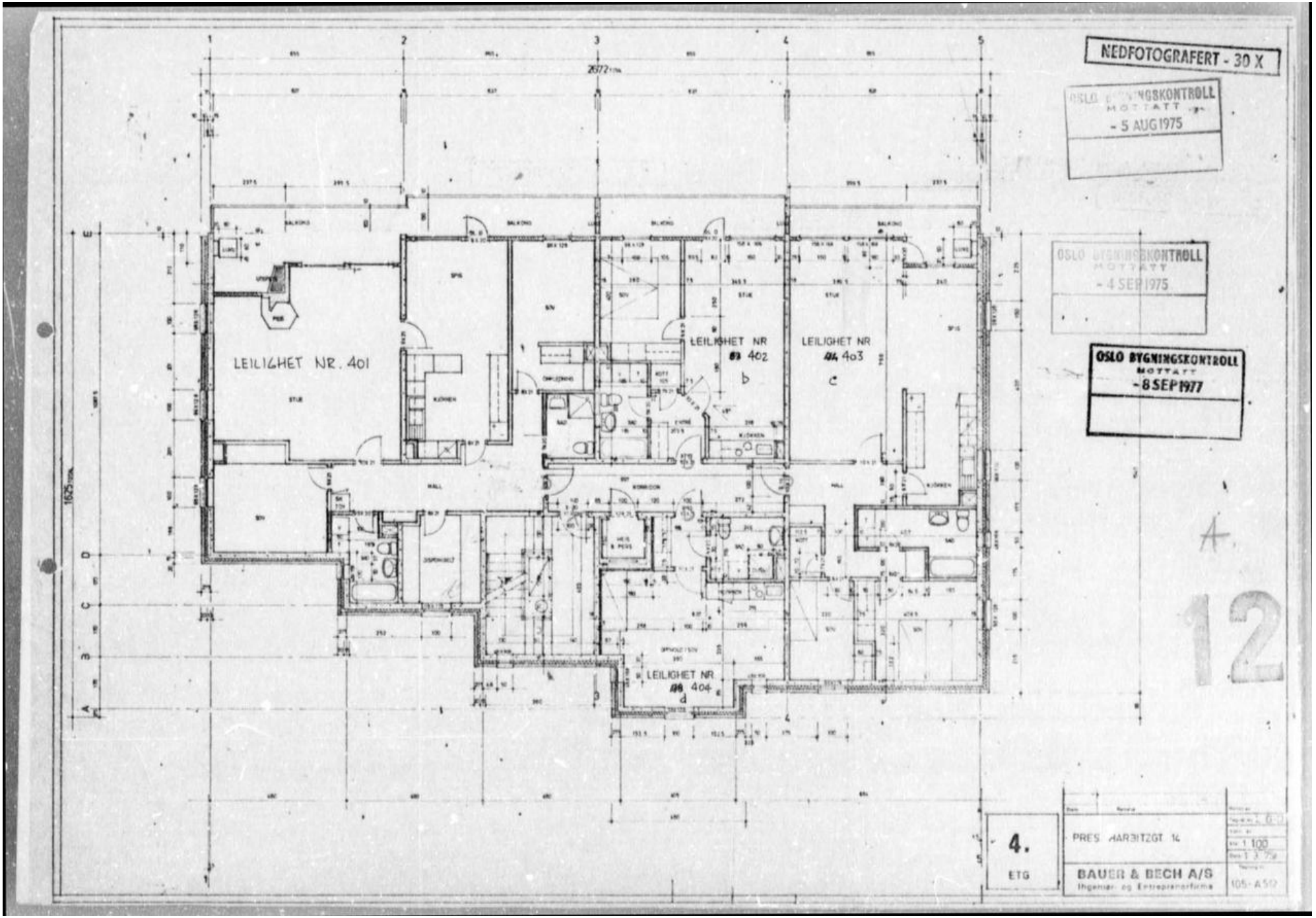
Det er under arbeidets gang ikke foretatt påbudt vaseline for kontroll herfra. Kontrollen har derved ikke kunnet utføres.

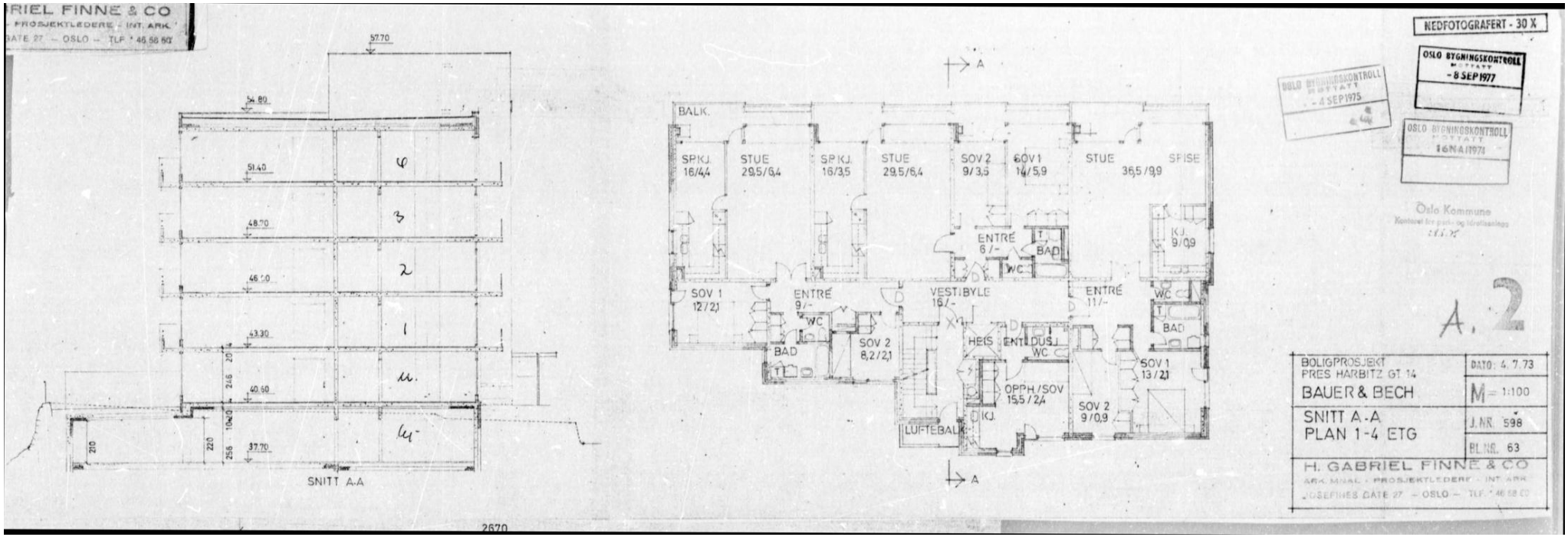
For bygningssjefen

Bygningsinspektør

Per H.Bergile

Ferdigattest omfatter de bygningsmessige forhold ved nyarbeidene av ovennevnte og gjelder ikke for installasjoner av kontrollpliktige tekniske innretninger, gass og elektrisitet


NEDFOTOGRAFERT - 30 X
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT - 5 AUG 1975
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT - 4 SEP 1975
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT - 8 SEP 1977
LEILIGHET NR. 401
LEILIGHET NR 402
LEILIGHET NR 403
LEILIGHET NR 404
4. ETG
PRES ARBITZGT 14
BAUER & BECH A/S
Ingeniør- og Entreprenørfirma
105-A 512


RIEL FINNE & CO
PROSJEKTLEDERE - INT. ARK.
DATE 27 – OSLO – TLF. 46 56 60
57.70
54.80
51.40
48.70
46.10
43.30
40.60
37.70
SNITT A-A
BALK.
SPIKJ. 16/4,4
STUE 29,5/6,4
SPIKJ. 16/3,5
STUE 29,5/6,4
SOV 2 9/3,5
SOV 1 14/5,9
STUE 36,5/9,9
SPISE
ENTRÉ 6/-
BAD
WC
KJ. 9/0,9
SOV 1 12/2,1
ENTRÉ 9/-
VESTIBYLE 16/-
ENTRÉ 11/-
SOV 2 8,2/2,1
HEIS
ENT.DUSJ
OPPH./SOV 15,5/2,4
SOV 1 13/2,1
SOV 2 9/0,9
LUFTEBALK.
A
2670
NEDFOTOGRAFERT - 30 X
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT - 4 SEP 1975
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT - 8 SEP 1977
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 16 NAI 1978
Oslo Kommune
A. 2
BOLIGPROSJEKT
PRES HARBITZ GT 14
BAUER & BECH
SNITT A-A
PLAN 1-4 ETG
DATO: 4. 7. 73
M = 1:100
J.NR. 598
BL.NR. 63
H. GABRIEL FINNE & CO
ARK. MNAL. - PROSJEKTLEDERE - INT. ARK.
JOSEFINES GATE 27 – OSLO – TLF. 46 56 60

- 2 -

Pres. Harbitzgt 14

6.

Fordelingsliste:

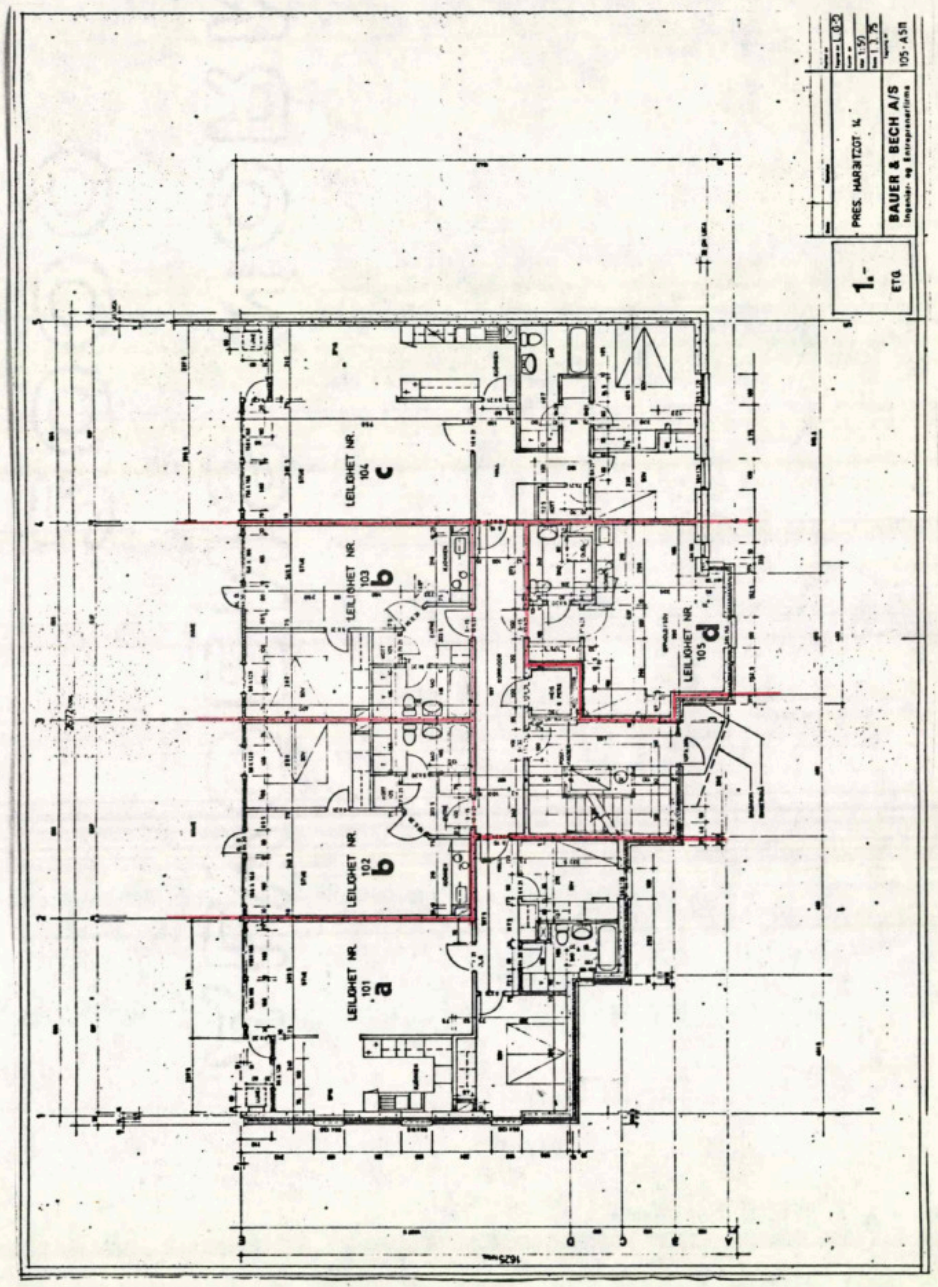
Seksj. nr.:	Etg.:	Leil. nr.:	Ant. beb.rom:	m^2 brtto. b.flate:	Kj.b. nr.:	Gar. nr.:	Sameiebrøk:
1	1.	101	3	90	101	1	498/10000
2	1.	102	2	50	102	2	276/10000
3	1.	103	2	50	103	3	276/10000
4	1.	104	3	104	104	4	575/10000
5	1.	105	1	38	105		210/10000
6	2.	201	3	100	201	5	553/10000
7	2.	202	2	58,5	202	6	323/10000
8	2.	203	2	58,5	203	7	323/10000
9	2.	204	3	113	204	8	625/10000
10	2.	205	1	38	205	9	210/10000
11	3.	301	3	100	301	10=	553/10000
12	3.	302	2	58,5	302	11	323/10000
13	3.	303	2	58,5	303	12	323/10000
14	3.	304	3	113	304	13	625/10000
15	3.	305	1	38	305	18	210/10000
16	4.	401	4	161	401	14 & 15	890/10000
17	4.	402	2	58,5	402	19	323/10000
18	4.	403	3	113	403	20	625/10000
19	4.	404	1	38	404	21	210/10000
20	5.	501	4	219,5	501	16 & 17	1214/10000
21	5.	502	3	113	502	22	625/10000
22	5.	503	1	38	503	23	210/10000
				1.809			10000/10000

Oslo, den 13. oktober 1975

Ø.R. Bauer

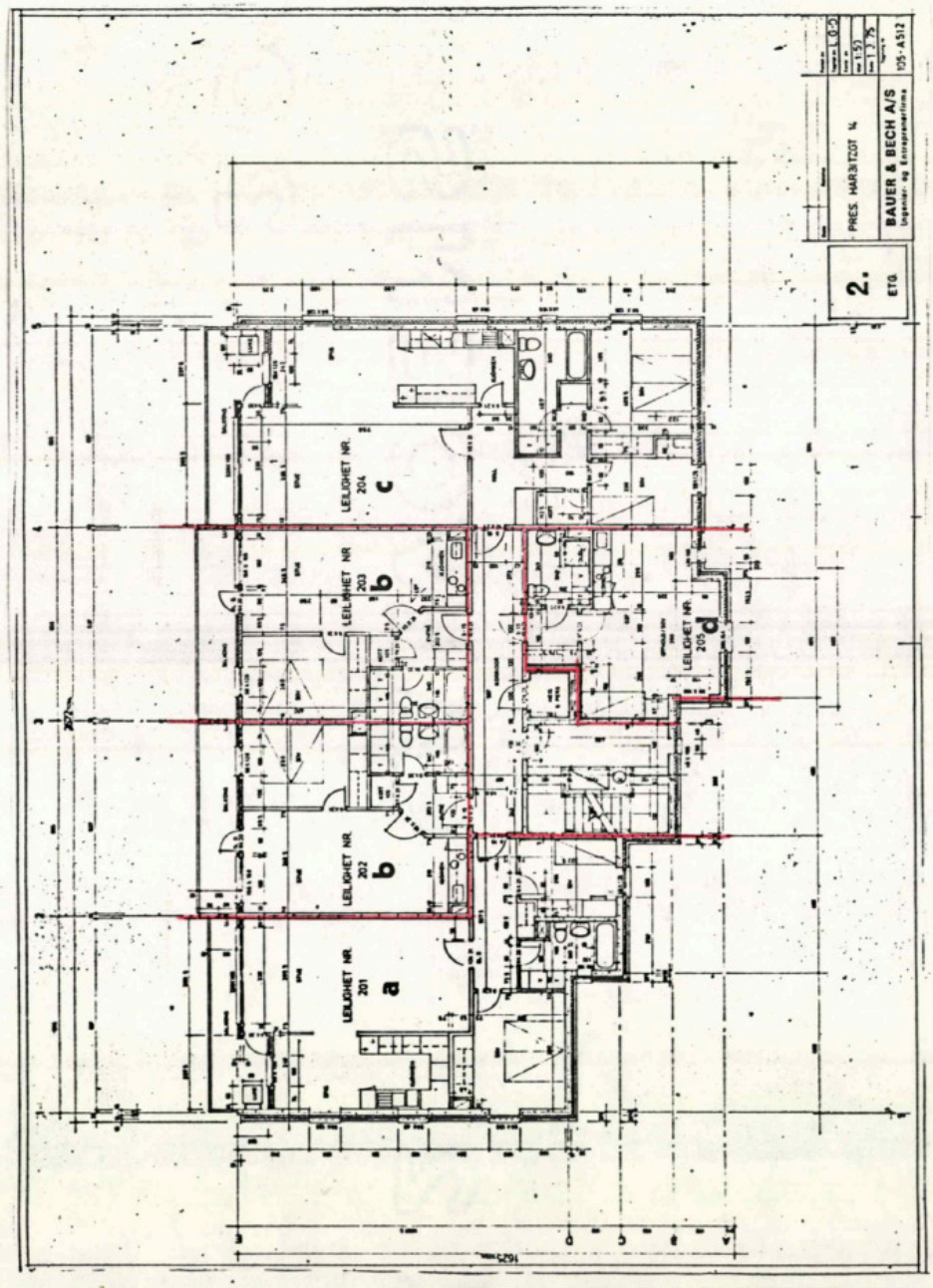
Oslo, 8. oktober 1975

Ø.R. Bauer



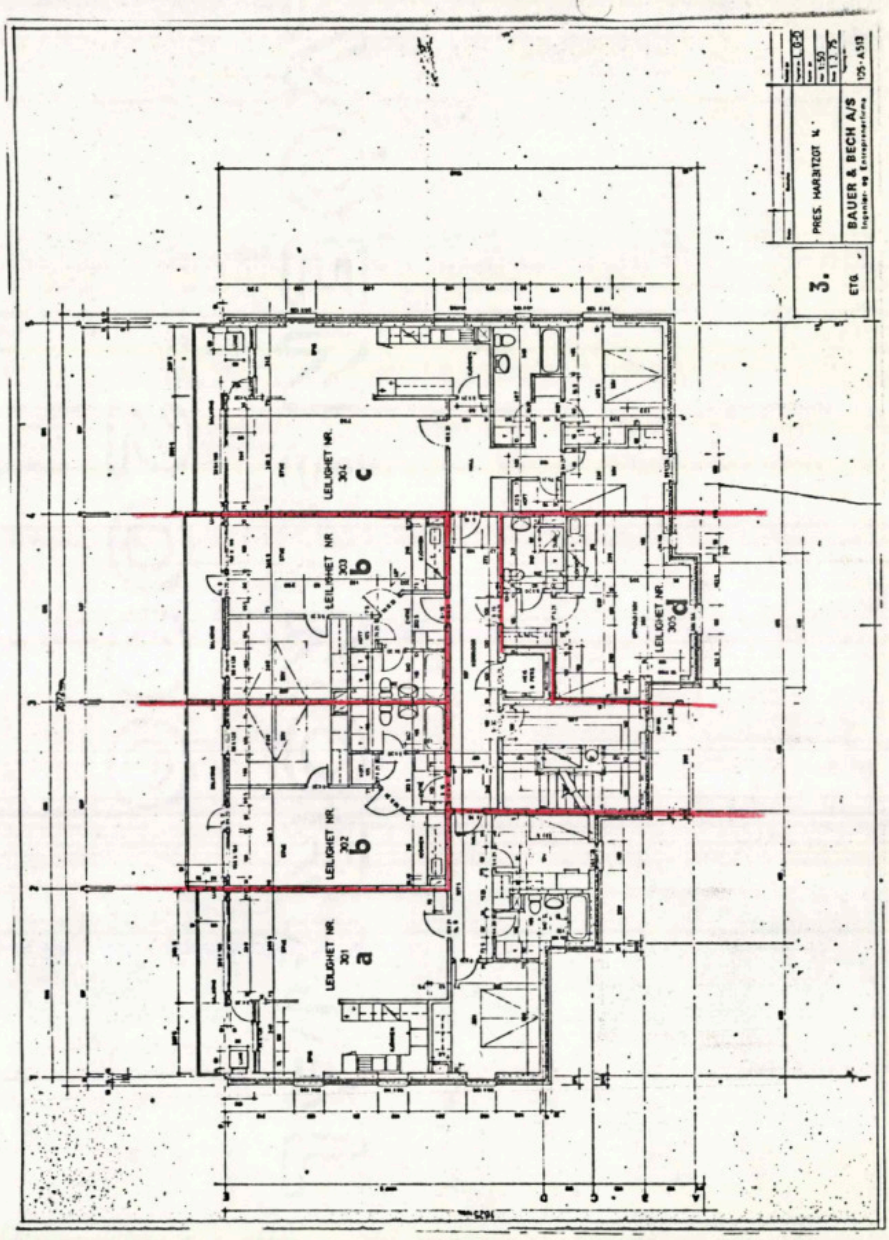
Oslo, den 8. oktober 19[illegible]

Ø.R. Bauer



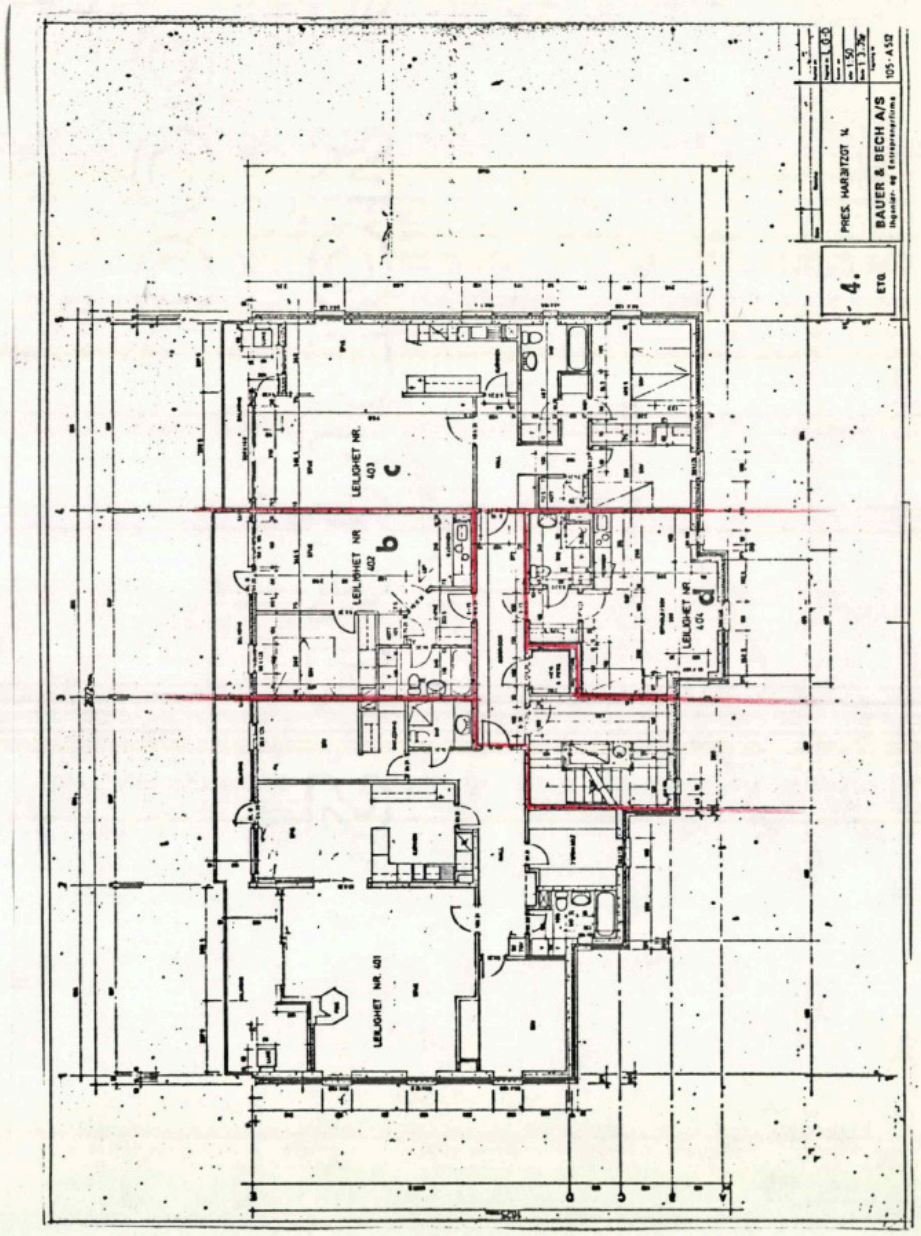
Oslo 8. oktober 197

Ø. R. Bauer



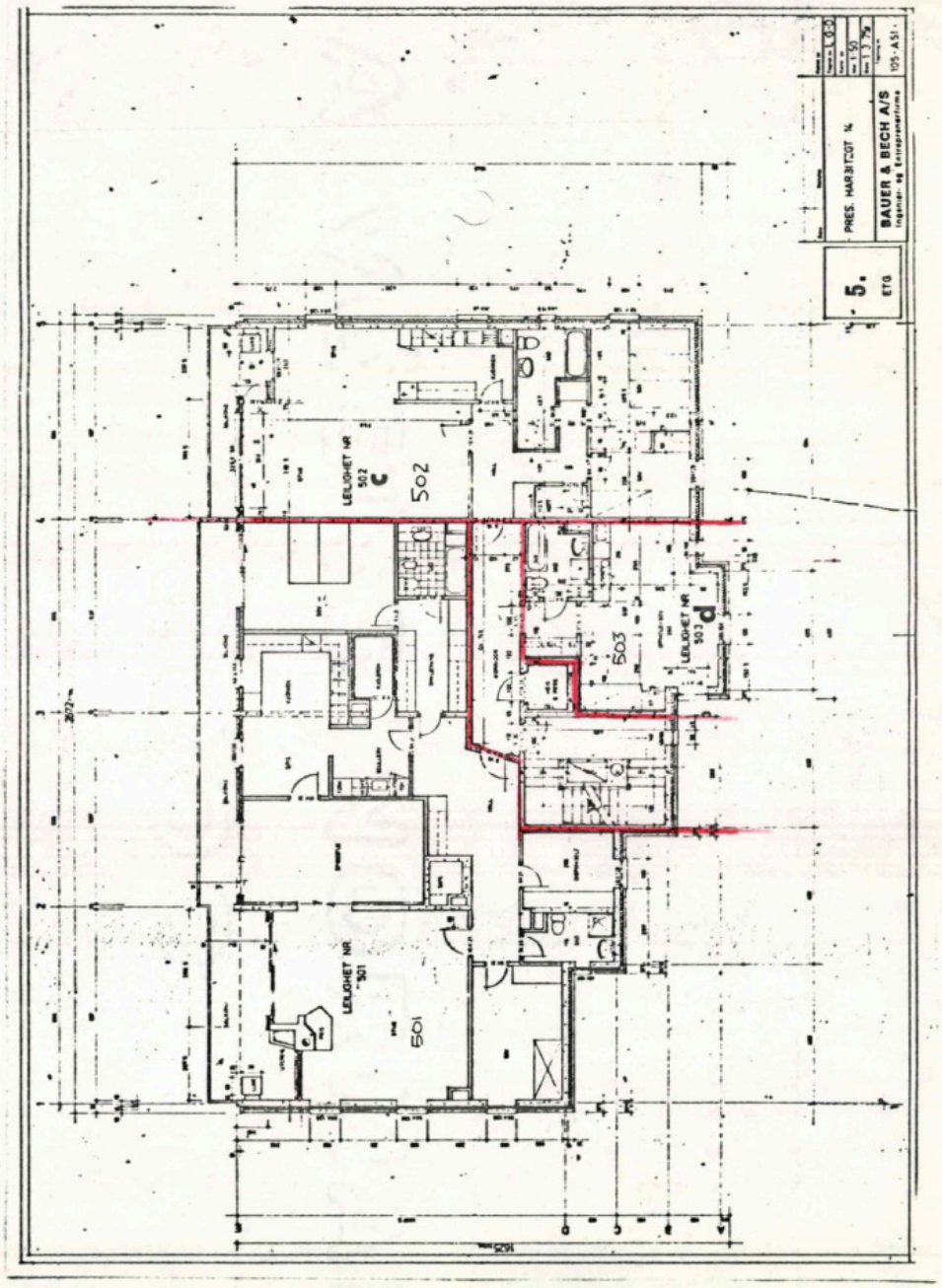
Oslo 8. oktober 1975

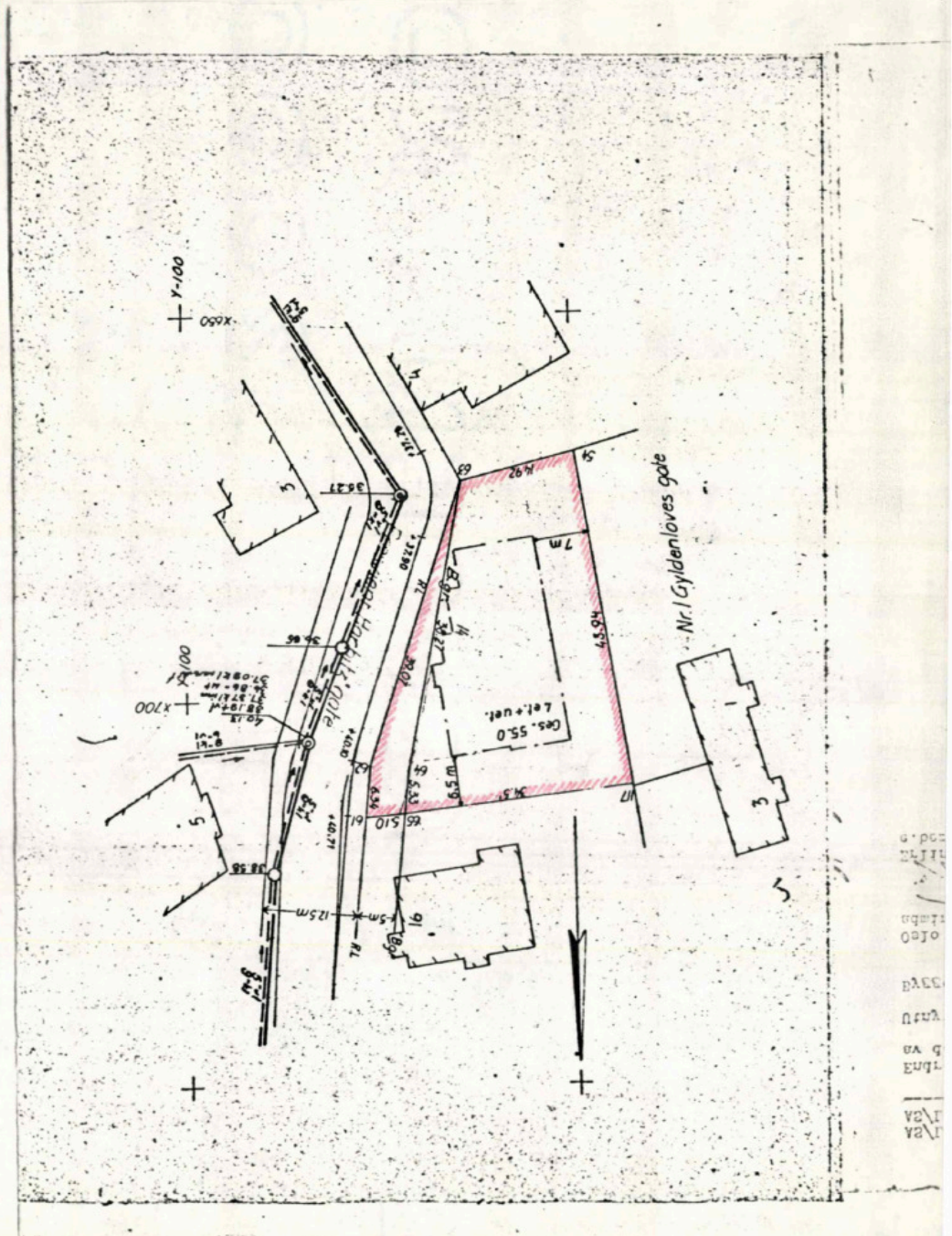
Ø. R. Bauer



Oslo 8.oktober-75

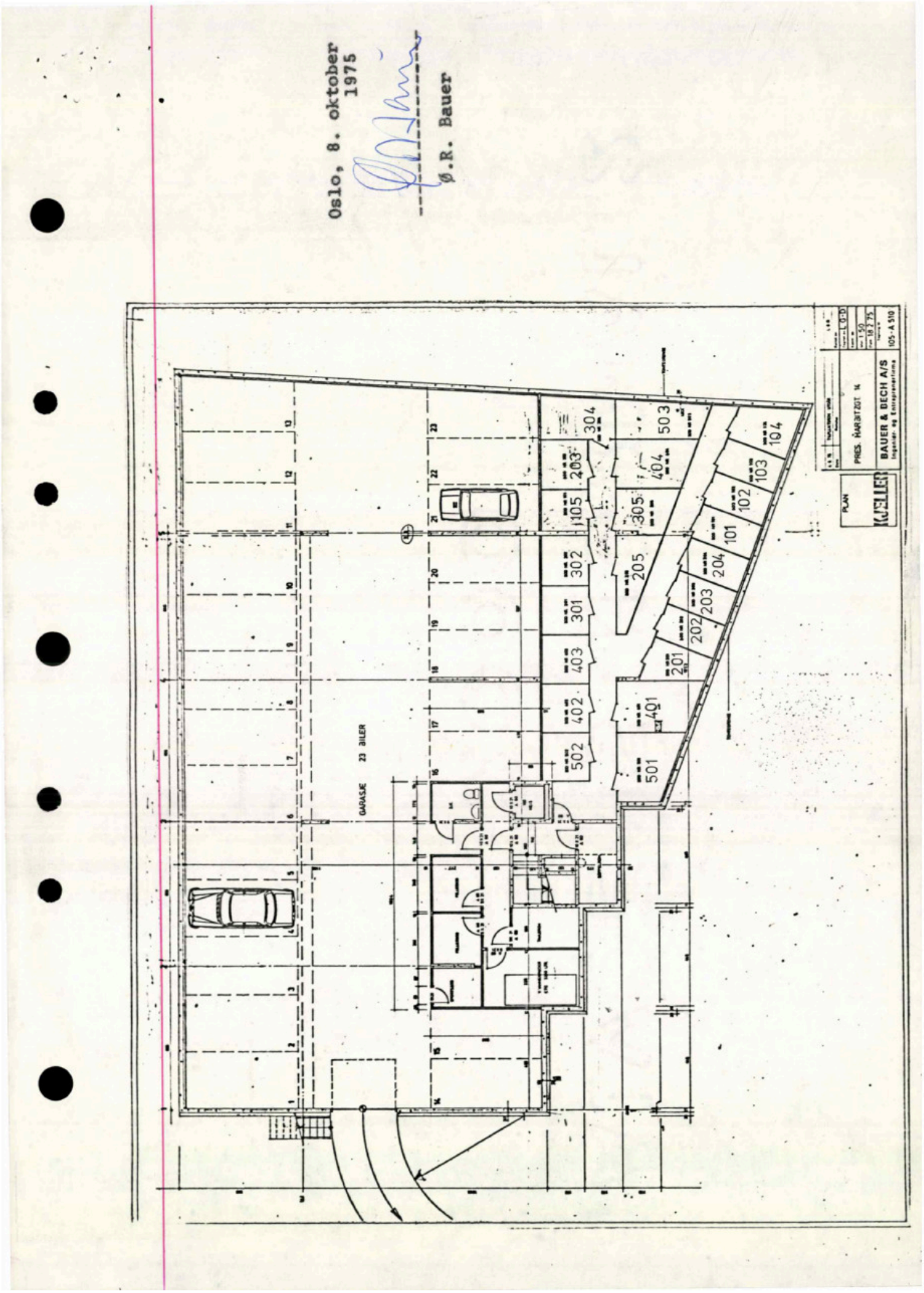
Ø.R. Bauer




Nr.1 Gyldenlöves gate
Oslo, den 8. oktober 1975
Ø.R. Bauer

Oslo, 8. oktober 1975

Ø.R. Bauer

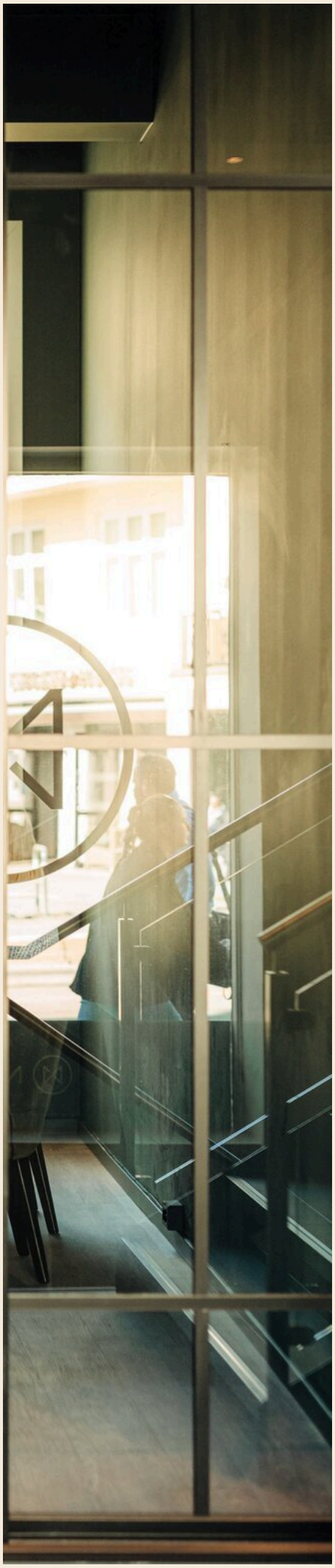


Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

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 Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu 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.



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
22 04 98 98

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: 13-0230/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: President Harbitz' gate 14 0259 OSLO
Matrikkel: Gnr 213, bnr 356, snr 19 (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)

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



Denne boligen er presentert av:

Oskar Johansson

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
o.johansson@nordvikbolig.no
930 63 069