

President Harbitz' gate 2B



Velkommen til

President Harbitz' gate 2B



Salgsoppgaven produsert 8. mars 2025

FROGNER

Lys og klassisk 2(3) roms selveier med solrik balkong.
Oppussingsobjekt. Peis. Veldrevet sameie. Etterspurt beliggenhet!

Prisantydning	6 000 000,-
Omkostninger	151 350,-
Totalpris	6 151 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 473,-
BRA-i	55 kvm
Totalt BRA	70 kvm
Soverom	1
Etasje	3

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1895

Megler	Mats V. Lomsdal
Telefon	466 25 036
E-post	m.lomsdal@nordvikbolig.no

Megler 2	Vetle Thon Ellingsen
Telefon	469 47 815
E-post	v.ellingsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til President Harbitz' Gate 2B!

- Lys klassisk 2-roms selveierleilighet beliggende i byggets tredje etasje. Boligen har en tilbaketrukket, rolig og attraktiv beliggenhet på Frogner. Leiligheten er særdeles lys og luftig med god takhøyde, store vindusflater og originale detaljer som stukkatur og rosett. Det er en god planløsning som fordeler seg slik: Entré, romslig stue, kjøkken med utgang til balkong, flislagt bad og soverom. Videre disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 9 m^2 og en loftsbod med et gulvareal på ca. 4 m^2

- Leiligheten har et stort potensial og har behov for oppussing.

- Verdt å merke seg:
- Generøs takhøyde
- Store vindusflater
- Peis
- Sydvestvendt balkong
- Originale detaljer
- Tilbaketrukket, rolig og attraktiv beliggenhet

Arealer og innhold

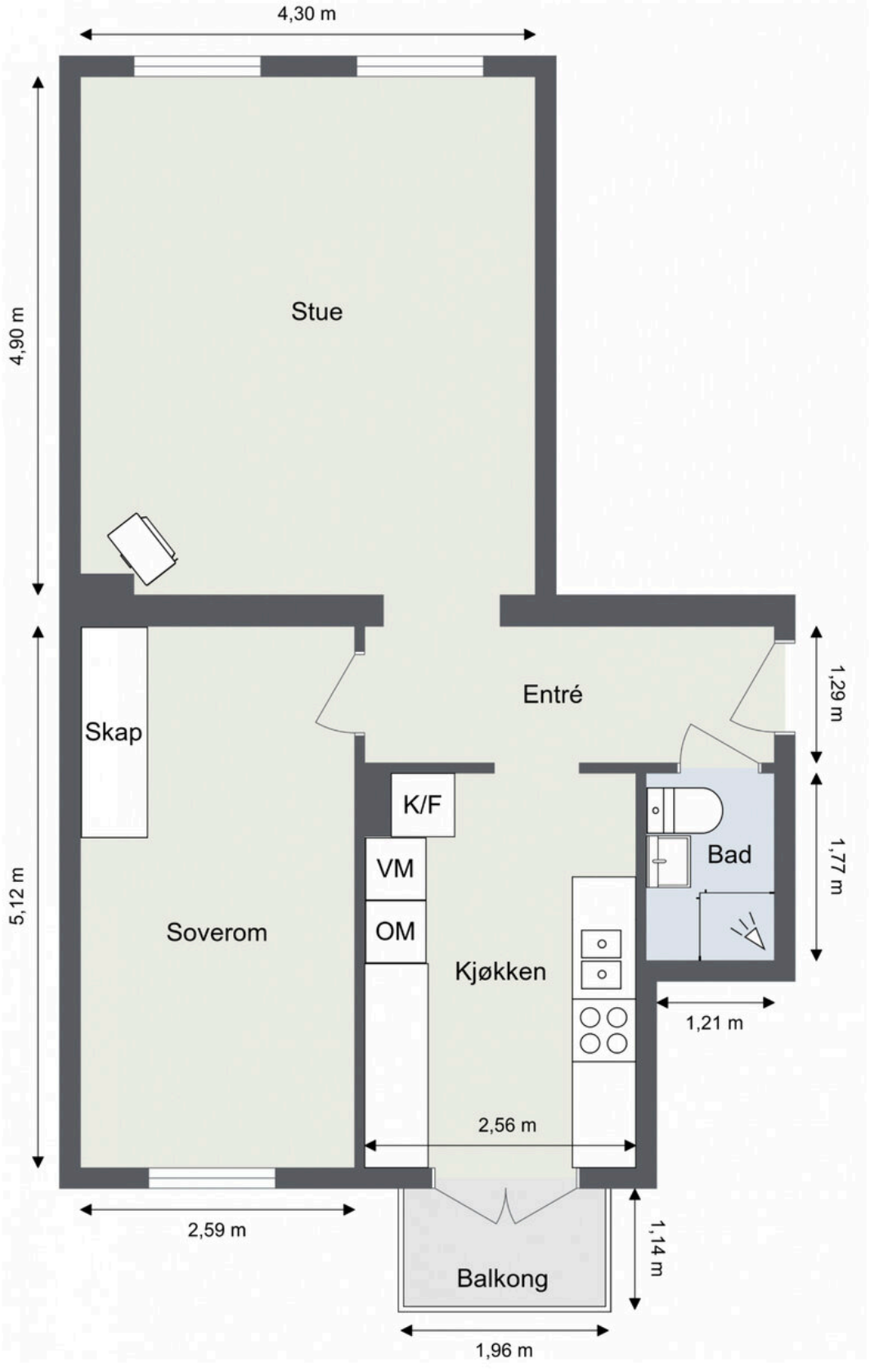
BRA-i:	55 kvm
BRA-e:	13 kvm
BRA-b:	2 kvm
Totalt BRA:	70 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Entré, kjøkken, stue, bad og soverom.
BRA-b: 2 kvm.
Total BRA: 57 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 13 kvm.
Total BRA: 13 kvm.

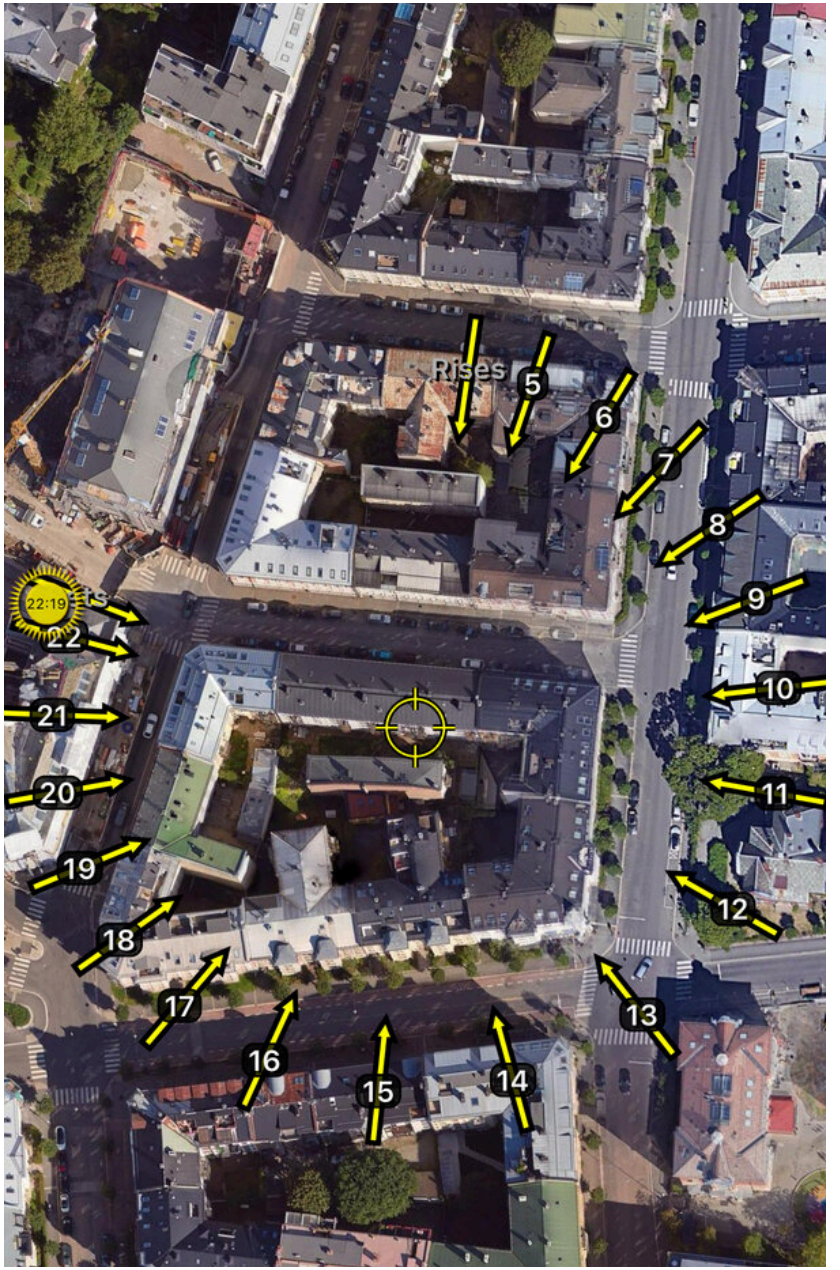
Tyder


4,30 m
4,90 m
Stue
Skap
Entré
1,29 m
K/F
VM
OM
Bad
1,77 m
5,12 m
Soverom
Kjøkken
1,21 m
2,56 m
2,59 m
Balkong
1,14 m
1,96 m








Rises
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
22:19





























Informasjon

President Harbitz' gate 2B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0769/24

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
President Harbitz' gate 2B, 0259 OSLO
Gnr 213, bnr 352, snr 15 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Steinert Sensing Systems AS

Kjøpesum og omkostninger
6 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
150 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
151 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
164 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 151 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 164 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1895

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 55 kvm
BRA-e: 13 kvm
BRA-b: 2 kvm
Totalt BRA: 70 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Entré, kjøkken, stue, bad og soverom.
BRA-b: 2 kvm.
Total BRA: 57 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 13 kvm.
Total BRA: 13 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.

Innhold

3. etasje: Entré/gang, kjøkken, stue og soverom.

Leiligheten disponerer to boder i fellesarealer. Kjellerbod på 9 kvm. Loftsbod på 4 kvm i gulvareal.

Standard

Innvendig:
- Trapper i metall og tre.
- Rekkverk i smijern, med håndløper i tre.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Gulvbelegg i flis mønster i kjøkken. Trestavs parkett for øvrig.
- Himlingshøyde i stue er målt til 3,12 meter.
- Sparklet/pussede og malte overflater.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Fliser på vegg over benkeskap på en side. Belysning under
overskap. Laminat benkeplate. Benkebeslag og kum i rustfritt stål. Opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin.

Baderom:
Badet er av eldre dato. På grunn av badets alder i forhold til forventet levetid må oppussing med nytt vanntett sjikt (membran)
påregnes innen nær fremtid.

Tekniske installasjoner:
- Ledningsnett for vanntilførsel i eldre kobberør.
- Avløpsrør i plast og støpejern, delvis skjult i konstruksjonen.
- Stoppekran er lokalisert i bad.
- Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

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

Bygningsdeler som har fått TG2 (8 stk):
Vinduer
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1987. Vinduskarmer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.

Innvendige dører
Profilerte innvendige dører i tre. Dørhåndtak sitter noe løst. Dørene har behov for justeringer.

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og slitasje.

Gulv
Gulvbelegg i flis mønster i kjøkken. Trestavs parkett for øvrig.
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflatene.

Vegger
Sparklet/pussede og malte overflater. Malt glassfiberstrie. Malt trepanel.
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet generelt slitte overflater med merker og sprekker.

Himling
Malt trepanel i entré og kjøkken. Pusset og malte overflater i badet. Sparklet og malte overflater for øvrig. Rosett og stukkatur i stue. Det er registrert heksesot langs overgang vegg-himling i flere områder. Stedvis sprekkdannelser i trepanel.
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av slitasje.

Ventilasjon
Oppdriftsventilasjon med ventil i bad og kjøkken. Elektrisk avtrekk med ventil i bad. Kullfilterventilator i kjøkken. Spalteventiler i
vinduer i stue og soverom. Kjøkkenet er ikke utstyrt med ventiler, noe som nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Elektrisk avtrekksvifte i bad er funksjonstestet, og vurdert ikke tilfredsstillende. Det er manglende lufttilførsel mot badet, noe som resulterer i utilstrekkelig ventilasjon av rommet. Det anbefales å installere en luftespalte for å sikre tilstrekkelig luftsirkulasjon og begrense fuktpåkjenninger i rommet.

Kjøkkeninnredning
Det er registrert svellinger/fuktskader på innredningen, samt flere løse skap og fronter.
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og slitasje.

Elektrisk anlegg
Sikringsskap i entré med automatsikringer. Anlegget ligger i hovedsak åpent.
Varmekabler er ifølge eier lagt i badet.
Det er ikke fremlagt tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person. Kabler er stedvis ikke tilstrekkelig festet.
På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring og alder på anlegget, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en
el-takstmann for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, for eksempel etter NEK 405-2-3.
Det må påregnes oppgradering av det elektriske anlegget ved eventuell rehabilitering av leiligheten.

Bygningsdeler som har fått TG3 (4 stk):
Etasjeskiller
Skjevheter over to meters avstand i stue og soverom er målt til 40 mm.
Tilstandsgrad 3 er gitt på grunn av påviste skjevheter som nevnt ovenfor. Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente
skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Prisestimat: Kr. 50 000 - 100 000.
Kostnadsestimatet er basert på riving ned til bjelkelag, oppretting med tilfarere og nytt undergulv. Øvrige gulvoverflater er ikke medberegnet i kostnadsestimatet.

Ledningsnett for sanitær
Hovedstoppekran for leiligheten er defekt/mangler. Forholdet kan gi større risiko

for vannskade ved en eventuell lekkasje i leiligheten.
Ledningsnettet er av eldre dato. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.
Tilstandsgrad 3 er gitt etter en helhetsvurdering, i forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Prisestimat: Kr. 80 000 - 150 000,-
Prisestimat basert på rehab av rørsystemet.

Varmtvann
Varmtvannsbereder på 124 liter, produsert i 1986. Berederen er montert i benkeskap i kjøkken. Fast tilkoblingspunkt for strøm.
Det er observert utettheter og tegn på vannavrenning fra innløpet/utløpet.
Tilstandsgrad 3 er gitt på grunn av nevnt forhold, alder og slitasje.
Ny varmtvannsbereder på påberegnes - Prisestimat: Kr. 10 000 - 20 000,-

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt, sluk, sanitær og fast inventar
Det er registrert tegn på hulrom under enkelte fliser. Hulrom under flisene kan i noen tilfeller øke muligheten for sprekker i flisene. Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Forholdet kan medføre begrenset drenering av bruksvann på gulvet. Det er registrert sprekkdannelser/riss i fliser og fuger, samt rust i sluket. Overflater bærer preg av generelt høy slitasje. Målinger viser motfall på deler av gulvet, dette medfører risiko for vannansamling.
I våtrom er det krav til fukttett sjikt på hele gulvet, 5 cm opp fra gulv på alle vegger og i våte soner. Våte soner i våtrom er rundt dusj
og servant. I dette tilfellet er det ikke laget fukttett sjikt. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav
(tett våtsone).

En samlet Tilstandsgrad 3 for rommet er satt med bakgrunn i nevnte forhold og alder. Prisestimat: Kr. 300 000 - 400 000 på bakgrunn av at våtrommet må totalrenoveres med dokumentasjon.

Parkering

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

9. Kjenner du til om det det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Svar: Ja.
Beskrivelse:
Rotte på badet for noen år siden.

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
Svar: Ja.
Beskrivelse:
Rotte på badet for noen år siden.

Bygningssakkyndig

Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

Byggemåte

Grunnmur i teglstein/gråstein.
Yttervegger i pusset og malt murverk.
Fasade mot nordøstsiden av bygget er utsmykket med ornamenter.
Saltak i trekonstruksjon, tekket med takplater.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

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

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

For behandling av søknader om utleie kan det kreves innbetalt et gebyr fra angjeldende seksjonseier.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød
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

Elektrisk oppvarming og vedfyring i peisovn.

Informasjon om strømforbruk

Leiligheten har vært leid ut. Selger har ingen kjennskap til strømforbruket. Estimatet vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 473,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader utgjør kr 2 473,- per mnd.

Felleskostnader inkluderer: Bredbånd (HomeNet), kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold.

Det er varslet endring av felleskostnadene 01.04.2025 (kun for april) til kr. 4 946,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 675 347,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 701 388,- pr. 2023

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet President Harbitzg 2, orgnr. 975507262

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet President Harbitzgt. 2 og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975507262 og ligger i Oslo kommune. Sameiet består av 29 boligseksjoner og 1 næringsseksjon, med tillegg av seksjon nr 31 og 32 på loftet som ikke er utbygget (pr aug. 2018).

Vaktmester- og renholdstjenester:
Bygård Vaktmester AS ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, renhold, og løpende vedilkehold. Ved feil, skader, eller mangler kontaktes styret på e-post sameietph2@gmail.com . Alle beboere og seksjonseiere plikter å treffe nødvendige strakstiltak for å forhindre at skadeomfang øker.

Bredbånd, kabel-tv:
Sameiet President Harbitz' gate 2 har avtale med Obos Opennet for leveranse av bredbånd. Sameiere tegner selv eventuelle tilleggsabonnementer for levering av TV-tjenester.

Brannsikringsutstyr:
Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar. Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten. Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold. Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av

røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren. jf. husleieloven § 5-3.

Følgende er gjort:
Forsikring:
-Eiendommen til Sameiet President Harbitzg 2 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 86674147. (Forsikringen omfatter ikke innboforsikring - Dette plikter eier selv å tegne)

Rehabilitering og større vedlikehold:
2022:
-Alle pipeløp ble renovert ved gjennomføring av nye stålpiper.

2020:
-Nye trapper til kjellere i alle nedganger.

2019:
- Nytt brannvarslingsanlegg (som dekker både fellesareal og seksjoner)
- Brannsikring av etasjeskiller kjeller /1. et. Som følge av skadedyr i bærebjelker ble takpanel og stubbloftsleire fjernet og etasjeskiller isolert, kjellertak ble så dekkes med gipsplater.
- Nye bodvegger/-dører og ny belysning i kjeller ifm. brannsikring av etasjeskiller kjeller /1. et.
- Nytt kjellergulv støpt i ytre gård.
- Spillvann bunnledninger og uttrekksledning mot kommunal ledning er strømperehabilitert.
- Blendingsfelt i oppganger er brannsikret med gipsplater .
- Installert belysning med bevegelsessensor i søppelskur og strømuttak i bakgård.
- Gjerder mot Skovveien og mot Colbjørnsensgt. er beiset.

2018:
- Gjerde på støttemur fullført, grunnet og klar for beising.
- Søppelskur er beiset, heller lagt innvendig og utvendig.
- inngangsdører og boddører er oppgradert til B30 (iht. brannsikringsplan)

2017:
- Søppelskur på plass
- Byttet forsikring fra If til Gjensidige - sparer 20.000 årlig
- Fikk igjen penger for hærverk i oppgang B høsten 2016 – 15.500
- Nytt bord og nye stoler i bakgården.
- Oppretting av støttemur
- Spyling og uthenting av løse masser fra hovedrøret til sameiet tilslutning til kommunalt nett. Videokontroll gjennomført i etterkant.
- Fortau er asfaltert
- Hafslund har installert elektriske strømmålere.

Styreleder opplyser 06.03.2025 om at det ikke er planlagt vedlikehold, men at det er en gammel gård, så man må regne med uforutsette behov for vedlikehold.

Forretningsfører
OBF

Forkjøpsrett
Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har per 04.03.2025 ingen registrerte lån.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskapet for 2023 viste et overskudd på kr 205 008,-. For 2024 ble det budsjettert med et underskudd på kr 3 204,-.

Kostnadsutvikling 2024:
Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2024. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr 3204,-. Driften er basert på en økning i felleskostnadene. For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det avholdes årlig dugnad to ganger i året. Ved oppmøte på dugnad tilbakebetales kr 500,- per leilighet, per dugnad.

Dyrehold

Dyrehold skal ikke være til ulempe for de øvrige beboerne. Det er ikke anledning til å lufte hunder i bakgården, og generell båndtvang gjelder hele året. Se også hundeloven.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 86674147

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 959 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningskilter fra Nordvik Eiendomsmegling.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

President Harbitz' gate 2B har en meget attraktiv og sentral beliggenhet på Frogner. Nærhet til alt - få minutter gange til blant annet kollektivt og togforbindelser på Nathionalteateret, Karl Johan, Solli plass og mye mer.

Området er omringet av flere parker og grøntområder. Gangavstand til Slottsparken, Uranienborgparken og spektakulære Frognerparken med skulpturer og grøntanlegg i særklasse. Gang-/sykkelavstand til Bygdøy med flotte badestrender som Huk, Paradisbukta og Bygdøy Sjøbad. Det er for øvrig også gode treningsmuligheter innendørs ved bl.a. SATS Solli plass. Søker du skog og mark er det kort avstand med offentlig kommunikasjon til Sognsvann og Frognerseteren med milevis av turløyper sommer som vinter.

Beliggenheten gir deg et supersentralt utgangspunkt med nærhet til det meste hovedstaden har å tilby i form av yrende restaurant- og caféliv, en rekke forretninger og servicetilbud, samt god offentlig kommunikasjon. Gangavstand til Karl Johan med et rikt utvalg av forretninger og servicetilbud. Her finner du shoppingmuligheter, koselige kafeer, restauranter og en rekke utesteder.

Flere dagligvarebutikker i nærheten, deriblant Joker, Kiwi og Meny. Ønsker du et enda større utvalg er det verdt å ta turen til Matvarehuset Jacobs ved Colosseum. Du finner også vinmonopol i nærheten, både i Elisenbergveien og i Briskebyveien. Med andre ord, denne beliggenheten byr på det meste du måtte ønske deg innen kort rekkevidde.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/213/352/15:
15.01.1895 - Dokumentnr: 992960 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:352
Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.1988 - Dokumentnr: 77379 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV LÅNETAKST TIL ENHVER TID
Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.1989 - Dokumentnr: 35254 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV LÅNETAKST
Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.2025 - Dokumentnr: 243817 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

09.11.1988 - Dokumentnr: 77379 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 15
Formål: Bolig

Sameiebrøk: 65/2010

06.06.1989 - Dokumentnr: 35254 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 65/2010
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 32 SEKSJONER

06.06.1989 - Dokumentnr: 35254 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 65/2252

11.10.2001 - Dokumentnr: 62061 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 65/2282

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Leiligheten overleveres slik den fremstår på visning. Den vil ikke bli vasket ytterligere.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering

og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum
Nordvik grunnpakke kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 12 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 11 733,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 110 923,- 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 8. mars 2025

Megler

Mats V. Lomsdal, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 46625036

Megler 2

Vetle Thon Ellingsen, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 46947815

Meglerforetaket

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

Vedlegg

President Harbitz' gate 2B

President Harbitz' gate 2B

Nabolaget Uranienborg - vurdert av 184 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 klasser	4 min 0.3 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 604 elever, 35 klasser	12 min 0.9 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 751 elever, 42 klasser	21 min 1.6 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	14 min 1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	6 min 2.3 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	10 min 0.7 km
Wang Toppidrett 18 klasser	10 min 0.7 km

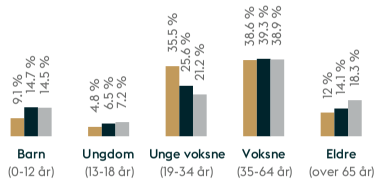
Offentlig transport

Riddervolds plass i Skovveien Linje 21	2 min 0.1 km
Riddervolds plass Linje 11	3 min 0.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	17 min 1.2 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	17 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 4.8 km

Barnehager

Lycee Francais Rene Cassin Dos... 97 barn	2 min 0.1 km
Solrosen Steinerbarnehage (2-5... 15 barn	4 min 0.3 km
Hydroparken barnehage (1-5 år) 36 barn	7 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Uranienborg	2 627	1 568
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Egen bil

Sport

Uranienborg skole	5 min
Inkognito terrasse balløkke	6 min
SATS Solli plass	7 min
EVO Oscarsgate	12 min

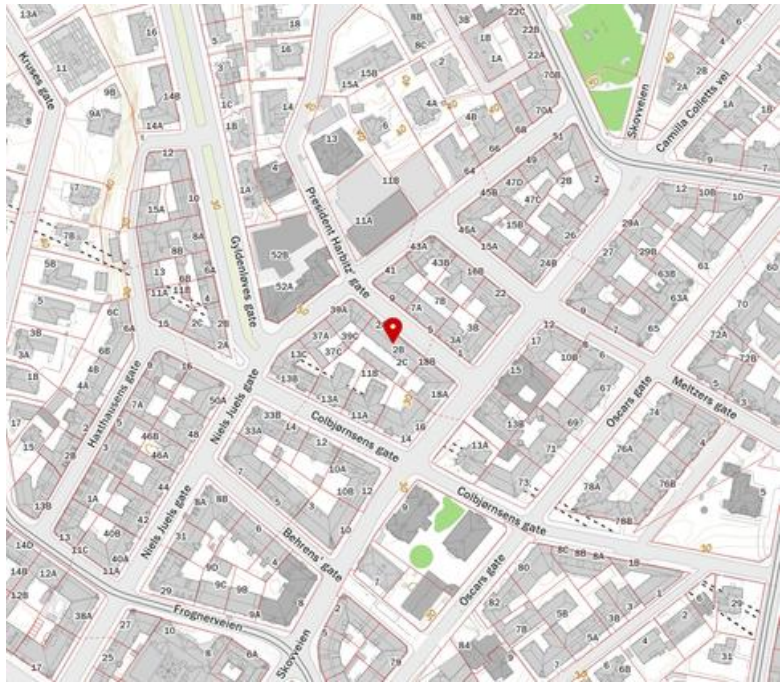
«Dette er byens hyggeligste nabolag! Ingen over, ingen ved siden!»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



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 2024

Tyder

Tilstandsrapport

Bygningsteknisk gjennomgang

President Harbitz' gate 2 B, 0259 OSLO

Oppdragsnr: 10119

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

OM OSS

Tyder AS

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på taksering og tilstandsanalyse av eiendommer. Med solid utdanning og lang erfaring i bransjen, streber vi etter å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten for å ta informerte beslutninger ved kjøp eller salg av eiendom, og dermed gjøre bolighandelen tryggere.

Denne rapporten er utført av

Tyder

Peder Vilhelm Aubert
Uavhengig takstmann
pa@tyder.no
Org nr 999 282 938

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

TG IU — Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0 — Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 — Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

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

TG 3 — Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

↓

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

Generell tilstand	Boligen viser tydelige tegn på aldring og slitasje, og det er behov for oppgraderinger for å bedre tilstanden.

* For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Vinduer	Alder og slitasje.
TG 2	Innvendige dører	Alder og slitasje.
TG 3	Etasjeskiller	Skjevheter.
TG 2	Gulv	Slitasje.
TG 2	Vegger	Slitasje.
TG 2	Himling	Slitasje.
TG 3	Ledningsnett for sanitær	Alder og slitasje.
TG 2	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling.
TG 3	Varmtvann	Utettheter, alder og slitasje.
TG 2	Kjøkkeninnredning	Alder og slitasje.
TG 3	Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt, sluk, sanitær og fast inventar - bad	Manglende tettesjikt, motfall, alder og slitasje.
TG 2	Elektrisk anlegg	Manglende dokumentasjon. Alder.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

BRA - I: Internt bruksareal. Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA - E: Eksternt bruksareal. Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

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

TBA: Terrasse- og balkongareal. Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt bruksareal = BRA-I + BRA-E + BRA-B

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller		9		
3. etasje	55			2
Loft		4		
Sum	**55**	**13**		**2**
Totalt bruksareal	**68**			

* Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet grunnet lav takhøyde iht. NS 3940, men har et gulvareal (GUA) målt til **ca. 5 m²**.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		Ekstern bod	
3. etasje	Bad, entré, stue, kjøkken og soverom		
Loft		Ekstern bod	

Primær- og sekundærareal

* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

Nivå	Bruksareal BRA	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
3. etasje	55	55		Bad, entré, stue, kjøkken og soverom	

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Byggeår	1895 Kilde Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Leiligheten ligger i 3. etasje med sydvestvendt balkong. Utvendige bygningsdeler Grunnmur i teglstein/gråstein. Yttervegger i pusset og malt murverk. Fasade mot nordøstsiden av bygget er utsmykket med ornamenter. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takplater. Innvendige bygningsdeler Trapper i metall og tre. Rekkverk i smijern, med håndløper i tre. Etasjeskiller i trebjelkelag. Dørcalling. Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.
Oppvarming	Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad.
Tilhørende arealer	Lagring Boligen disponerer to eksterne boder i henholdsvis kjeller og loft på ca. 9 m² og ca. 4 m². Bodene er markert med nr. 15.

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne.

Kommentar	Det er ikke utført vesentlige oppgraderinger i løpet av de siste fem årene.

VURDERINGENE

Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde tilstandsvurderes ikke, ved mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for en bygningsdel og dette er opplyst om til utførende, eller om en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget.

Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Forhold under befaringen

Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

Tilgjengelighet

Begrensninger
Boligen var møblert med fast inventar under befaringen. Fast inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

Lovlighet/brannteknisk

Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Nei.

* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Boligen er oppført i en periode hvor krav til branneller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav. Det må derfor påregnes avvik.

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.

Ytterdører — TG 1 *

Entrédør i brannklasse B30. Frostet glassfelt over døren.
Tofløyet balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2013.

Vurdering
Entredør lager noe ulyd ved åpning/lukking, og har behov for en justering.

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer — TG 2 *

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1987.

Vurdering
Vinduskarmer er slitte og det er sprekker i trevirket. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige dører — TG 2 *

Profilerte innvendige dører i tre.

Vurdering
Dørhåndtak sitter noe løst. Dørene har behov for justeringer. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og slitasje.

Etasjeskiller & horisontalmåling

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

Etasjeskiller — TG 3 *

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?
Ja. Skjevheter over to meters avstand i stue og soverom er målt til 40 mm.

Vurdering
Tilstandsgrad 3 er gitt på grunn av påviste skjevheter som nevnt ovenfor. Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger.

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

Prisestiamt: Kr. 50 000 - 100 000.
Kostnadsestimatet er basert på riving ned til bjelkelag, oppretting med tilfarere og nytt undergulv. Øvrige gulvoverflater er ikke medberegnet i kostnadsestimatet.

* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

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".

Gulv - soverom — TG 1

Trestavs parkett.

Vurdering
Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Gulv — TG 2

Gulvbelegg i flis mønster i kjøkken. Trestavs parkett for øvrig.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflatene.

Vegger — TG 2

Sparklet/pussede og malte overflater. Malt glassfiberstrie. Malt trepanel.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet generelt slitte overflater med merker og sprekker.

Himling — TG 2

Malt trepanel i entré og kjøkken. Pusset og malte overflater i badet. Sparklet og malte overflater for øvrig.
Rosett og stukkatur i stue. Himlingshøyde i stue er målt til 3,12 meter.

Vurdering
Det er registrert heksesot langs overgang vegg-himling i flere områder. Stedvis sprekkdannelser i trepanel. TG 2 er gitt på grunn av slitasje.

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering. Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Overflater pipe — TG 1

Pusset og malt teglsteinspipe.

Vurdering
Kun pipens overflater i boligen er besiktiget/vurdert. Pipen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Ildsteder — TG 1

Vedovn med glassdør og ildfast plate i stuen.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlige 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 sanitær — TG 3

Ledningsnett for vanntilførsel i eldre kobberør. Avløpsrør i plast og støpejern, delvis skjult i konstruksjonen. Stoppekran er lokalisert i bad. Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?
Stoppekran i bad mangler håndtak, og var ikke mulig å skru av under befaring. Det er ukjent om den stopper alt vannet i leiligheten.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei.

Vurdering
Hovedstoppekran for leiligheten er defekt/mangler. Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i leiligheten. Ledningsnettet er av eldre dato. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.

TG 3 er gitt etter en helhetsvurdering, i forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Prisestimat: Kr. 80 000 - 150 000.
Kostnadsestimatet er basert på rehabilitering av rørsystemet.

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Varmtvann

TG 3

Varmtvannsbereder på 124 liter, produsert i 1986. Berederen er montert i benkeskap i kjøkken. Fast tilkoblingspunkt for strøm.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?
Berederen er tilkoblet via fast tilkoblingspunkt. Det er ikke registrert synlige merker på tilkoblingspunktet.

Vurdering
Det er observert utettheter og tegn på vannavrenning fra innløpet/utløpet. TG 3 er gitt på grunn av nevnt forhold, alder og slitasje.

Prisestimat: Kr. 10 000 - 20 000.
Kostnadsestimatet er basert på innkjøp og utskiftning av varmtvannsbereder.

* Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Ventilasjon

TG 2

Oppdriftsventilasjon med ventil i bad og kjøkken. Elektrisk avtrekk med ventil i bad. Kullfilterventilator i kjøkken. Spalteventiler i vinduer i stue og soverom.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Nei, oppdriftsventilasjon med begrenset avtrekk fra byggeår. Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikker for boliger med dette type ventilasjonssystem.

Kjøkkenet er ikke utstyrt med ventiler, noe som nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Elektrisk avtrekksvifte i bad er funksjonstestet, og vurdert ikke tilfredsstillende.

Det er manglende lufttilførsel mot badet, noe som resulterer i utilstrekkelig ventilasjon av rommet. Det anbefales å installere en luftespalte for å sikre tilstrekkelig luftsirkulasjon og begrense fuktpåkjenninger i rommet.

Vurdering
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

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

Kjøkkeninnredning

TG 2

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Fliser på vegg over benkeskap på en side. Belysning under overskap. Laminat benkeplate. Benkebeslag og kum i rustfritt stål. Opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Vurdering
Det er registrert svellinger/fuktskader på innredningen, samt flere løse skap og fronter. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og slitasje.

Forholdet må sees i sammenheng med "bad", "ledningsnett for sanitær" og "varmtvann", da det vil være naturlig med utskiftning av kjøkkeninnredningen i forbindelse med nevnte punkter.

Terrasse, balkong og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Terrasse/balkong

TG 1

Sydvestvendt balkong i stålkonstruksjon, med adkomst fra kjøkken, ca. 2 m².
Terrassebord på bjelkelag. Rekkverk i metall. Rekkverkshøyden er målt til 1,01 m.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Nei.

Bad

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.

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er av eldre dato. På grunn av badets alder i forhold til forventet levetid må oppussing med nytt vanntett sjikt (membran) påregnes innen nær fremtid.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Nei. Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator der dette er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

* Våtrom har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt, sluk, sanitær og fast inventar — TG 3

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk: Sluk i støpejern. Gulvet er flislagt. Vegger med malte fliser og malt glassfiberstrie.
Sanitær: Dusjkabinett. Klosett. Servant.
Fast inventar: Overskap med speilfront og hyller.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Ja. Det er registrert tegn på hulrom under enkelte fliser. Hulrom under flisene kan i noen tilfeller øke muligheten for sprekker i flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Nei. Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Forholdet kan medføre begrenset drenering av bruksvann på gulvet. Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
Det er registrert sprekkdannelser/riss i fliser og fuger, samt rust i sluket. Overflater bærer preg av generelt høy slitasje. Målinger viser motfall på deler av gulvet, dette medfører risiko for vannansamling.

I våtrom er det krav til fukttett sjikt på hele gulvet, 5 cm opp fra gulv på alle vegger og i våte soner. Våte soner i våtrom er rundt dusj og servant. I dette tilfellet er det ikke laget fukttett sjikt. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

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 nevnte forhold og alder.

Prisestimat: Kr. 300 000 - 400 000.
Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Elektrisk anlegg

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklede vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Elektrisk anlegg — TG 2

Sikringsskap i entré med automatsikringer. Anlegget ligger i hovedsak åpent. Varmekabler er ifølge eier lagt i badet.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Anlegget er av eldre dato.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Nei.

* Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Kabler er stedvis ikke tilstrekkelig festet.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering: Basert på de tidligere nevnte kontrollpunktene, vurderes det som nødvendig at en elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av anlegget innen kort tid?
Ja. På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring og alder på anlegget, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, for eksempel etter NEK 405-2-3. Tilstandsgraden er fastsatt for å signalisere avvik i henhold til de nevnte kontrollpunktene, men den reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig fagperson kontaktes.

Det må påregnes oppgradering av det elektriske anlegget ved eventuell rehabilitering av leiligheten.

* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

BEFARINGEN

Befaringsdato	5. mars 2025
Selger/eier til stede	Befaring med utlånt nøkkel
Takstingeniør til stede	Peder Vilhelm Aubert
Er selgers egenerklæring fremvist?	Nei

* Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen.

EIENDOMSINFORMASJON

Adresse	President Harbitz' gate 2 B, 0259 OSLO
Kommune	0301 OSLO
Matrikkel	301-213/352/0/15
Eiendomsbetegnelse	Leilighet
Eierform	Selveier
Tomteareal	959.4 m²
Hjemmelshaver	Steinert Sensing Systems AS

* Eiendomsinformasjonen er under tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland.

FORUTSETNINGER

Om rapporten
Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Tilstandsgradene
Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Undersøkelsene
Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Begrensninger
Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

Arealer
Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

Selgers/kjøpers ansvar
Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjøres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Oppdragsnr.
14-0769/24

Selger 1 navn
Halvdan Steinert Nicolaysen

Gateadresse
President Harbitz' gate 2B

Poststed
OSLO

Postnr
0259

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2006

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 18
Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14-0769/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Rotte på badet for noen år siden

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14-0769/24

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Rotte på badet for noen år siden

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 14-0769/24

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☑ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 14-0769/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Halvdan Nicolaysen	be7566afcd9ba87227c5691 47a65d7cfc87af43b	06.03.2025 21:39:54 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 14-0769/24

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

nets

Husordensregler for Sameiet President Harbitz´ gate 2

An English translation is provided after the main body (pp. 3–4).

Husordensreglene er et sett felles normer og regler for beboere i sameiet. Husordensreglene er vedtatt i Årsmøtet 2023 avholdt 30. mai 2023, og ble enstemmig vedtatt.

1. Beboere må til enhver tid rette seg etter de husordensregler som sameiet gjennom årsmøtet gir. Husordensreglene skal opprettholde normal ro og orden og tjene til beskyttelse av eiendommen til sameiernes felles interesse.

2. Hver enkelt beboer blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelser av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseiere er ansvarlige for at ordensreglene blir overholdt av deres husstand, leietakere, eller andre personer som vedkommende har gitt adgang til seksjonen eller eiendommen forøvrig.

3. Mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 skal det være ro i leilighetene. Sjenerende støy som musikk og vaskemaskiner skal ikke forekomme i dette tidsrommet. Ved fest/selskap skal tilstøtende leiligheter varsles på forhånd. Perioden mellom 23:00 og 01:00 skal beboere være spesialt aktsomme. Se ellers *Forskrift om begrensning av støy i Oslo kommune.*[1]

4. Seksjonseiere plikter som hovedregel å holde trappeavsatsene frie for sko/hyller/annet da dette hindrer fremkommeligheten ved eventuell evakuering.

5. Port og felles inngangsdør skal holdes stengt eller under oppsikt.

6. Sykler parkeres i sykkelstativene. Motorsykler, mopeder, eller andre motorkjøretøyer skal ikke parkeres i bakgården.

7. Dyrehold skal ikke være til ulempe for de øvrige beboerne. Det er ikke anledning til å lufte hunder i bakgården, og generell båndtvang gjelder hele året. Se også *hundeloven.*[2]

[1] https://lovdata.no/dokument/LF/forskrift/1974-10-09-2
[2] https://lovdata.no/lov/2003-07-04-74/§4

8. Det er ikke tillatt å benytte åpen ild eller å røyke i trappeløp, på loft, eller i kjeller. Ved all bruk av åpen ild (grill, stearinlys) i bakgård eller på balkonger, må bruken kun foregå under oppsyn og innenfor brannvernmessige trygge rammer, og skal ikke være til ulempe for øvrige beboere.

9. Det er ikke tillatt å hensette eller oppbevare gjenstander i fellesarealer. Ved nødvendig midlertidig lagring skal gjenstander tydelig merkes med eiers navn og telefonnummer, samt planlagt lagringsperiode. Umerkede gjenstander kan bli fjernet og kastet/destruert uten varsel. Under ingen omstendigheter kan gjenstander blokkere dører eller rømningsveier.

10. Søppel og avfall skal kun plasseres i avfallsbeholdere i søppelskur. Det er ikke tillatt å kaste/hensette søppel i skuret. Alle beboere plikter å benytte korrekt søppelbeholder (papir/restavfall). Renovasjons- og gjenvinningsetaten tar kun med seg avfall deponert i dunkene. Gjenstander/avfall som ikke kan kastes i søppeldunkene må beboere selv sørge for å resirkulere/deponere på egnet sted. Se også Oslo kommunes sider for oppdatert informasjon om ulike retur- og gjennvinningstjenester.[3]

11. Staking av vasker og badesluk i leilighetene utføres av beboerne. Tette avløp medfører store omkostninger for sameiet. Alle beboere bør sørge for regelmessig vedlikehold med avløpsåpner. Rørledningene unntas. Se også *Eierseksjonsloven*[4].

12. Det er ikke anledning til å lagre ved, annet materiale eller gjenstander på en slik måte at det kan medføre at bygningsverket blir tilført fuktighet. Dersom beboere ikke fjerner slik ved, materiale, eller andre gjenstander etter pålegg fra styret, har styret fullmakt til å fjerne eller få fjernet gjenstandene for eiers regning.

13. Vinduer i trappeløp må ikke stå åpne nattestid, og skal lukkes forsvarlig ved regn og blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i trappeløpet, plikter hen å påse at det blir lukket, og blir erstatningspliktig hvis skade inntreffer. Takvinduer skal kun åpnes av vaktmester.

14. Det er forbudt ved lov[5] å lagre gassbeholdere i kjeller.

[3] https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/alle-gjenbruksstasjoner/
[4] https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2017-06-16-65/KAPITTEL_5#%C2%A731
[5] https://lovdata.no/forskrift/2009-06-08-602/§5

House Rules for the Joint Property of President Harbitz' Gate 2

This translation is subordinate to the Norwegian version on pp. 1–2. Footnotes (fn) refer to the ffnn. on pp. 1–2.

The house rules are a set of common norms and regulations for residents in the joint property. The house rules were adopted at the Annual General Meeting in 2023, held on May 30, 2023, and were unanimously approved.

1. Residents must always comply with the house rules established by the joint property through the Annual General Meeting. The house rules are meant to maintain normal peace and order and serve the protection of the property for the collective interest of the co-owners.
2. Each individual resident is liable for any damages resulting from violations of the house rules or other negligence. Unit owners are responsible for ensuring that the house rules are observed by their household members, tenants, or other individuals they have granted access to the unit or property in general.
3. Between 11:00 PM and 7:00 AM, there should be quiet in the apartments. Disturbing noise such as music and washing machines should not occur during this period. Prior notice should be given to adjacent apartments in the case of parties or gatherings. Residents should exercise particular caution between 11:00 PM and 1:00 AM. Refer to the Regulations on Noise Limitation in the Municipality of Oslo. *(fn 1)*
4. As a general rule, unit owners must keep the stair landings clear of shoes, shelves, or other objects that hinder passage in the event of an evacuation.
5. The main entrance gate and common entrance door should be kept closed or under surveillance.
6. Bicycles should be parked in the designated bicycle racks. Motorcycles, mopeds, or other motor vehicles should not be parked in the backyard.
7. Pet ownership should not be a nuisance to other residents. Walking dogs in the backyard is not permitted, and general leash laws apply throughout the year. Also, refer to the Dog Act *(fn 2)*.
8. It is not allowed to use open fire or smoke in stairwells, lofts, or the basement. When using open flames (grills, candles) in the backyard or on balconies, it must be done under supervision and within fire safety guidelines, without causing inconvenience to other residents.
9. It is not allowed to leave or store items in common areas. If temporary storage is necessary, objects should be clearly labeled with the owner's name and phone number, along with the planned storage period. Unmarked items may be removed and discarded without notice. Under no circumstances should objects block doors or escape routes.

10. Garbage and waste should only be placed in the designated waste containers in the garbage shed. It is not allowed to throw or leave trash in the shed. All residents are required to use the correct garbage container (paper/general waste). The waste management and recycling department will only collect waste deposited in the bins. Residents must personally ensure the recycling or proper disposal of items/waste that cannot be deposited in the bins. Also, refer to Oslo Municipality's website for updated information on various recycling and waste disposal services *(fn 3)*.
11. Clearing clogged sinks and drains in the apartments is the responsibility of the residents. Blocked drains incur significant costs for the joint property. All residents should regularly maintain them with drain openers. Pipe networks are exempt. Also, refer to the Ownership Units Act. *(fn 4)*
12. It is not allowed to store firewood, materials, or objects in a manner that could cause moisture damage to the building structure. If residents do not remove such firewood, materials, or other objects upon the board's request, the board is authorized to remove or have the items removed at the owner's expense.
13. Windows in the stairwells must not be left open during the night and should be securely closed during rain and wind. If a resident finds it necessary to open a window in the stairwell, they are responsible for ensuring it is closed and will be liable for any resulting damage. Roof windows should only be opened by the caretaker.
14. Storing gas cylinders in the basement is prohibited by law *(fn 5)*.

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET PRESIDENT HARBITZGT. 2
ENDRET 06.03.2019 I MEDHOLD AV
LOV OM EIERSEKSJONER 16. JUNI 2017 NR 65
Sist revidert 03.03.2020

§1
GENERELT

Sameiets navn er Sameiet President Harbitzgt. 2 og ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 6. Juni 1989. Sameiet omfatter eiendommene President Harbitz´ gate 2 A, B, C og D, med Gnr 213, Bnr 352 i Oslo kommune.

Sameiet består av 29 boligseksjoner og 1 næringsseksjon, med tillegg av seksjon nr 31 og 32 på loftet som ikke er utbygget (pr aug. 2018).

Seksjon 2,3,5,8,10,11,14,16,17,20,22,23,25,28,30 er tildelt som tilleggsareal til bolig toalettrom iht. Reseksjonering tinglyst 12.oktober 2001. Sameieandelene er oppdelt i brøkdeler iht. seksjoneringsbegjæring av 12. oktober 2001.

§2
FORMÅL M.M.

Sameiets formål er å sikre felles interesser og administrasjon av fellesareal som seksjonseierne gis bruksrett til. Seksjonseierne hefter solidarisk, men hefter innbyrdes i forhold til sameiebrøken for sameiets forpliktelser.

§3
DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

§ 3.1 Bebyggelsen og tomten

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

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

§ 3.2 Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett

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

Styret skal informeres om salg og utleie av seksjonene.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseierne som leier ut sin seksjon skal til enhver tid informere styret og forretningsfører om leieforholdet, leietaker og leieforholdets lengde

For behandling av søknader om utleie kan det kreves innbetalt et gebyr fra angjeldende seksjonseier.

Ved overdragelse av seksjoner skal totalrestanse inklusive renter og omkostninger være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før overdragelse kan finne sted.

For bruken av seksjonene er den enkelte seksjonseier forpliktet til å følge de husordensregler som vedtas for sameiet og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Staten, fylkeskommunen og kommuner, samt boligselskaper tilknyttet disse kan maksimalt kjøpe eller på annen måte erverve inntil 10% av seksjonene i sameiet.

§ 3.3 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Eierseksjonsloven § 23 annet ledd lister opp unntak fra denne bestemmelsen.

§ 3.4 Seksjonseierns rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet med hoveddel og eventuell tinglyst tilleggsdel. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes.

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

§4
STYRET

§ 4.1 Plikt til å ha styre. Styrets sammensetning og signaturrett.

Sameiet skal ha et styret bestående av tre medlemmer, og inntil tre varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styret velges av årsmøtet for en periode på to år. Styret velges med alminnelig flertall. Kun fysiske og myndige personer kan være styremedlemmer. Årsmøtet fastsetter eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Styreleder og et styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§ 4.2. Styremøter

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

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.

Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. Ved dissens i styret kan hvert styremedlem bringe spørsmålet inn for avgjørelse i årsmøtet. Styret har dog ikke rett til å pantsette eller omsette sameiets eiendom.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

§ 4.3 Styrets oppgaver, mindretallsvern og inhabilitet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Styret kan ansette/si opp forretningsfører og andre funksjonærer.

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

Et styremedlem eller forretningsfører kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresser

ORDINÆRT ÅRSMØTE

§ 5.1 Ordinært årsmøte

Det skal avholdes ordinært årsmøte hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møte. Saker som ønskes behandlet på årsmøtet skal sendes til styret innen utgangen av mars.
Det kalles inn skriftlig til årsmøtet med minst 8 - åtte - og høyst 20 - tyve - dagers varsel. Som innkalling regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

§ 5.2 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en tiendedel av seksjonseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. For saker som krever to trejedelers flertall vises det til § 5.1 tredje ledd.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære seksjonseiermøter med minst 3-tre- og høyst 20-tyve- dagers varsel. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet og hvilke saker som ønskes behandlet.

§ 5.3 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

§ 5.4 Deltagelse på årsmøtet- beregning av flertall og opptelling av stemmer

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. . Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, som gjelder for førstkommende årsmøte.

I årsmøtene har seksjonseierne stemmerett med 1-en-stemme for hver enkelt seksjon de eier. Flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 5.5 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) behandle budsjett
d) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse.
Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige under årsmøtet.
Det ekstraordinære årsmøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

§ 5.6 Ledelse av årsmøtet og protokollførsel

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

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

§5. 7 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Årsmøtet kan beslutte at sameiet skal ha ordensregler. Ordensregler vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
e) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
f) samtykke til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall jf. eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i felleskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Tiltak etter g) som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

§ 5.8 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

§ 5.9 Inhabilitet

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

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

§6 VEDLIKEHOLD

§ 6.1 Seksjonseierens og sameiets vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av egen seksjon (bruksenhet) samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til seksjonen.
Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Utvendig arrangement på bygning er ikke tillatt uten etter forutgående godkjennelse av styret.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av seksjonseiers vedlikeholdsplikt til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Det vises til eierseksjonsloven §§ 32 og 33 som definerer seksjonseiers og sameiets vedlikeholdsplikt nærmere.

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

Dersom seksjonseieren eller sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kan henholdsvis seksjonseieren og sameiet bli erstatningsansvarlig for mangelfullt vedlikehold, se eierseksjonsloven §§ 34 og 35.

§ 6.2 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.9 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene

har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

§ 6.3 Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse og eiendom forsikret på en tilfredsstillende måte. Det anbefales at seksjonseiere tegner egen innboforsikring.

§ 7 FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Fordelingsnøkkel følger av seksjoneringsbegjæring av 12. Oktober 2001. Styret kan med en måneds varsel regulere nivået på akontobeløpet og ved behov kreve inn ekstraordinære felleskostnader.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold.

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

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

Seksjonseierne hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for felleskostnadene. Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter at de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser jf. Eierseksjonslovens § 30.

§ 8MISLIGHOLD

§ 8.1 Pålegg om salg av boligen

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

§ 8.2 Fravikelse av bruksenheten

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

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

§9FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseierne og fører regnskap. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjære tvangssalg jf. Vedtektenes punkt 5.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§10 REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

§ 11 ENDRING AV VEDTKETENE

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

§ 12 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

Vår dato.:	Vår ref.:
4. mars 2025	577/15/
Vårt oppdragsnr.:	**Deres.ref.:**
E20250395	14-0769/24

Nordvik Frogner
Parkveien 33 B
0258 OSLO

E-post: v.ellingsen@nordvikbolig.no
Tlf./Mobil: +47 469 47 815

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV SEKSJON I EIERSEKSJONSSAMEIE

EIERSEKSJONSSAMEIE: Sameiet President Harbitzg 2
SEKSJONSNUMMER: 15
EIER(E): Steinert Sensing Systems AS

Eventuell godkjennelse må innhentes skriftlig fra styret, se boligopplysningene.
Ligningsverdi siste år oppgis av Skatteetaten.

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum og overtagelsesdato.

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egen betalingsinformasjon for felleskostnader. Kjøper skal dermed **ikke** benytte selgers betalingsinformasjon. Kjøper vil få eFaktura i nettbanken hvis en har «takket ja til alle eFakturaer» i egen nettbank.

Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåneden om vi ikke får annen skriftlig instruks.

NB: Hvis kjøper(e) ikke skal bebo leiligheten, ber vi om å få opplyst navn på vedkommende som skal bebo leiligheten samt adresse til kjøper.

Vi må også få opplyst ny adresse til selger.

Megleropplysninger p.t.	Kr 4 242	(kr 3394 + mva.	kr 848)
Eierskiftegebyr	Kr 6 570	(kr 5256 + mva.	kr 1314)

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte. For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at eierskifte først kan noteres når eierskiftegebyr er betalt.

Vennlig hilsen

OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Saksbehandler

Vedlegg:
Regnskap, vedtekter og ordensregler
Reguleringsplan/nabovarsel - hvis bekjent av oss

Til megler

For å kunne betjene deres kunder på best mulig måte, ber vi om at det snarest mulig etter salg sendes en eierskiftemelding med følgende informasjon:

1. Omsetning
   - ☐ Boligselskapets navn
   - ☐ Enhetsnummer / andelsnummer / seksjonsnummer
   - ☐ Deres ref
   - ☐ Vår ref
   - ☐ Kjøpesum uten fellesgjeld
   - ☐ Planlagt overtagelsesdato
   - ☐ Akseptdato
   - ☐ Garasjer, p-plasser eller andre avtaler som skal avsluttes eller overføres til kjøper (husk oppsigelse til styret)

2. Styregodkjenning og forkjøpsrett
   - ☐ Forkjøpsrett skal utlyses
   - ☐ Forkjøpsrett er tidligutlyst og skal avklares
   - ☐ Omsetningen faller inn under unntaksbestemmelser
   - ☐ Kjøper skal kun styregodkjennes
   - ☐ Styret skal kun informeres

3. Kontaktinformasjon kjøper / medkjøper
   - ☐ Navn
   - ☐ Fødselsnummer
   - ☐ Adresse
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post
   - ☐ Dersom kjøper ikke skal bebo boligen, må dette angis

4. Kontaktinformasjon selger / medeier
   - ☐ Navn
   - ☐ Ny adresse
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post

5. Oppgjørsansvarlig
   - ☐ Navn på oppgjørsansvarlig
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post

6. Annet
   - ☐ Vi ber om at selger minnes på å avslutte evt avtalegiro eller fast trekk.
   - ☐ Kjøper bør anmodes om å sette navn på sin nye postkasse umiddelbart.

Vennligst send eierskiftemelding kun én gang, til firmapost@obf.no.

Vennlig hilsen
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Kundesenteret

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS • Autorisert regnskapsførerselskap • Foretaksnummer 988 370 746 • Bank 1600 40 74509
Innspurten 11C • Postboks 4301 Nydalen • 0402 Oslo • E-post firmapost@obf.no • Telefon 22 12 23 40

Boligopplysninger:

Sameiet President Harbitzg 2
PRESIDENT HARBITZ' GATE 2 B
0259 OSLO

Vår ref.: 577/15
Type: Eierseksjonssameie
Eiere: Steinert Sensing Systems AS

Organisasjonsnr: 975 507 262 **Seksjonsnr:** 15

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 473**

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 473

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.04.2025** **Tot. utg. i kr.:** **4 946**

Felleskostnader:	Årlig 13. fellesutgift iht. vedtak på ekstraordinært sameiermøte 27/11-12	2 473
	Felleskostnader	2 473

Neste endring: **01.05.2025** **Tot. utg. i kr.:** **2 473**

Felleskostnader:	Årlig 13. fellesutgift iht. vedtak på ekstraordinært sameiermøte 27/11-12	(2.473,00 i Apr. 25)	0
	Felleskostnader		2 473

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: Mathias Barra
Adresse: Professor Dahls gate 8 B
Postnr/-sted: 0355 OSLO
E-post: sameietph2@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 04.03.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	5 610
Annen formue:	54 925	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	15	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 213/352 - seksjon:15
Bygningstype: Bygård
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 86674147

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0301

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo Dato utkjørt: 04.03.25 Side 2 av 2

Sameiet President Harbitzg 2
PRESIDENT HARBITZ' GATE 2 B
0259 OSLO

Vår ref.: 577/15
Type: Eierseksjonssameie
Eiere: Steinert Sensing Systems AS

Organisasjonsnr: 975 507 262

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

TV OG BREDBÅND
Sameiet President Harbitzg 2 har avtale med Telia, som leverer kabelTV-tjenester og internett (Telias "grunnpakke" og TeliaBox er pt. dekket via fellesutgifter).

NØKLER
Nøkler bestilles via sameiets e-post SameietPH2@gmail.com. Nøkkel fakturetes fra forretningsfører.
Postkasseskilt ol. står den enkelte seksjonseier for.

GENERELL INFORMASJON
Årsmøtet 27.11.2012 vedtok å kreve inn en 13. felleskostnad med forfall i mars hvert år.

LÅN
Sameiet har ikke lån.

UTLEIE
Styret skal informeres om all utleie av seksjonene jfr. vedtektene § 3.2 annet ledd. Seksjonene kan kun leies ut for kortidsutleie i inntill 90 dager pr år.

VAKTMESTER OG RENHOLD
Vaktmestertjenester leveres av: Bygård Vaktmesteren AS, som besørger måking, strøing og annet vedlikehold, inkl. trappevask. Henvendelser til vaktmester gjøres via styrets epost.

DUGNAD
Ved oppmøte på dugnad tilbakebetales kr 499,- per leilighet.

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

Annen informasjon:



Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Ekstraordinært årsmøte i Sameiet President Harbitzg 2
torsdag 26.09.2024, kl 10:30 Digitalt møte på Teams

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Forslag

Som følge av en varslet vesentlig prisøkning fra BDO AS har vi hentet inn et nytt tilbud.

Tilbudet fra Blåberg Revisjon AS er på kr 6 750,- for inneværende år, dette gir en besparelse på ca. kr 4 000,- før den varslede prisjusteringen.

Forslag til vedtak: Sameiet bytter revisor til Blåberg Revisjon AS iht. mottatt tilbud.

3. Opplesning og godkjenning av protokoll

PROTOKOLL

2024



Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet President Harbitzg 2 torsdag 26.09.2024 kl. 10:30 - Digitalt møte på Teams.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Anna Elisabeth Måbäck ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 2 seksjonseiere og 2 representert med fullmakt, til sammen 4 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Anna Elisabeth Måbäck ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Mathias Barra valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Forslag

Som følge av en varslet vesentlig prisøkning fra BDO AS har vi hentet inn et nytt tilbud.

Tilbudet fra Blåberg Revisjon AS er på kr 6 750,- for inneværende år, dette gir en besparelse på ca. kr 4 000,- før den varslede prisjusteringen.

Vedtak:
Sameiet bytter revisor til Blåberg AS iht. mottatt tilbud.

3. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 10.47

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet President Harbitzg 2

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anna Elisabeth Måbäck (sign.)	26.09.2024
Sekretær	Anna Elisabeth Måbäck (sign.)	26.09.2024
Protokollvitne	Mathias Barra (sign.)	26.09.2024

Sameiet President Harbitzg 2

Årsmøte 2024

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 11.06.2024, kl 18:00

Sted: Uranienborg Skole,
Briskebyveien 7

Rom: Bygg 1 - Kantine (Bessa) U - 01011

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Slik fullmakt må være inngitt skriftlig til sameietph2@gmail.com for å være gyldig.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2023 i Sameiet President Harbitzg 2 tirsdag 11.06.2024.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____



Årsmøte i Sameiet President Harbitzg 2

Tirsdag 11.06.2024, kl 18:00

Uranienborg Skole; Briskebyveien 7

Rom: Bygg 1 - Kantine (Bessa) U - 01011

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2024 i Sameiet President Harbitzg 2

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2023

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

Fremlegges på årsmøtet.

3.4 Orientering om budsjett for 2024

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 15.000,-

4. Forslag

4.1 Forslag fra styret om å avvikle vaskerom i kjeller i hovedbygningen

Det er kostbart å vedlikeholde vaskerom i kjeller. Svært få beboere benytter seg av dette, og styret foreslår å avvikle muligheten for vaskeri i kjeller.

Forslag til vedtak: Vaskeriet avvikles, og arealene kan disponeres som fellesareal og for oppbevaring av utemøbler o.l.

4.2 Forslag fra styret om enkepensjon til Solveig Brangerud

Finn Thore Brangerud, gårdens vaktmester gjennom mange år, døde 4. juli 2023. Brangerud har siden han pensjonerte seg som vaktmester mottatt en pensjon á 1000, - NOK i måneden fra sameiet.

I tiden etter at Brangerud døde, har han enke Solveig Brangerud, som fremdeles bor i

gården, mottatt denne pensjonen.

Sameierne bes ta stilling til om Solveig Brangerud fremdeles skal motta denne pensjonen, eller om det skal besluttes at den skal opphøre.

Forslag til vedtak: Pensjonen fortsettes utbetalt til Solveig Brangerud.

Styrets innstilling: Styret har ingen spesiell innstilling til dette punktet, og vil la sameierne diskutere og avgjøre spørsmålet.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Mathias Barra

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlemmer som har fullført sin periode: Martin Johnsrød Grøn og Atle Andresen.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Kathrine Granheim-Sætre

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 05.06.2024

Styret i Sameiet President Harbitzg 2

Styreleder, Mathias Barra
Styremedlem, Atle Andresen
Styremedlem, Martin Johnsrød Grøn
Varamedlem, Kathrine Granheim-Sætre

ÅRSMELDING

2023



Årsmelding 2023 for Sameiet President Harbitzg 2

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Mathias Barra
Styremedlem, Atle Andresen
Styremedlem, Martin Johnsrød Grøn
Varamedlem, Kathrine Granheim-Sætre

Styret har bestått av ingen kvinner og 3 menn.

Styret kan kontaktes på sameietph2@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Sameiet President Harbitzg 2

Sameiet President Harbitzg 2 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 975507262. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 29 boligenheter og 1 andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 1

Vaktmester- og renholdstjeneste

Bygård Vaktmester AS ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, renhold, og løpende vedilkehold.

Ved feil, skader, eller mangler kontaktes styret på e-post sameietph2@gmail.com . Alle beboere og seksjonseiere plikter å treffe nødvendige strakstiltak for å forhindre at skadeomfang øker.

Styret i Sameiet President Harbitzg 2 har tegnet yrkeskadeforsikring for dets ansatte.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet President Harbitz' gate 2 har avtale med **Obos Opennet** for leveranse av bredbånd. https://www.obos.no/boligforvaltning/opennet/kundeservice/ .

Sameiere tegner selv eventuelle tilleggsabonnementer for levering av TV-tjenester.

Nøkler, skilt

Systemnøkler til inngangsdør, kjeller, og loft leveres fra Servicesentralen Lås og Nøkkel AS i Neuberggata 21. Ekstra systemnøkkel bestilles via sameietPH2@gmail.com ved å oversende navn og telefonnummer til den som skal hente nøkkel fra leverandøren. Det faktureres kroner 1000,- per nøkkel.

Skilt til ringeklokke bestilles fra styrets epost.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet President Harbitzg 2, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

Forsikring

Eiendommen til Sameiet President Harbitzg 2 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 86674147.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Ved vannlekkasje kan styret nås på 408 47 204.

Dersom skade er begrenset til én enkelt seksjon, bør som hovedregel seksjonseier håndtere kontakten med forsikringsselskapet, og skal selv koordinere befaring med takstmann. Styret holdes orientert via epost.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne

innboforsikring.

Overdragelser i 2023

Det ble i 2023 gjennomført overdragelse av 4 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

2023:

• Ingen betydelige vedlikeholdsaktiviteter.

2022:
• Alle pipeløp ble renovert ved gjennomføring av nye stålpiper.

2021:
• Det er ikke blitt utført større vedlikehold.

2020:
• Nye trapper til kjellere i alle nedganger.

2019:
• Nytt brannvarslingsanlegg (som dekker både fellesareal og seksjoner)
• Brannsikring av etasjeskiller kjeller /1. et. Som følge av skadedyr i bærebjelker ble takpanel og stubbloftsleire fjernet og etasjeskiller isolert, kjellertak ble så dekkes med gipsplater.
• Nye bodvegger/-dører og ny belysning i kjeller ifm. brannsikring av etasjeskiller kjeller /1. et.
• Nytt kjellergulv støpt i ytre gård.
• Spillvann bunnledninger og uttrekksledning mot kommunal ledning er strømperehabilitert.
• Blendingsfelt i oppganger er brannsikret med gipsplater
• Installert belysning med bevegelsessensor i søppelskur og strømuttak i bakgård.
• Gjerder mot Skovveien og mot Colbjørnsensgt. er beiset.

2018:
• Gjerde på støttemur fullført, grunnet og klar for beising.
• Søppelskur er beiset, heller lagt innvendig og utvendig.
• Inngangsdører og boddører er oppgradert til B30 (iht. brannsikringsplan)

2017:
• Søppelskur på plass
• Byttet forsikring fra If til Gjensidige - sparer 20.000 årlig
• Fikk igjen penger for hærverk i oppgang B høsten 2016 – 15.500
• Nytt bord og nye stoler i bakgården
• Oppretting av støttemur
• Spyling og uthenting av løse masser fra hovedrøret til sameiet tilslutning til kommunalt nett. Videokontroll gjennomført i etterkant.
• Fortau er asfaltert
• Hafslund har installert elektriske strømmålere

Styrets arbeid i 2023

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 0 møter og behandlet 0 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på å rekruttere et nytt styre, sørge for en bærekraftig økonomi, og revurdere vaktmestertjenester.

Kostnadsutvikling 2024

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2024. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr -3204,-.

Driften er basert på en økning i felleskostnadene. For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

04.06.2024

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet President Harbitzg 2

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.06.2024

ÅRSREGNSKAP

2023



Årsregnskap 2023 - Resultat

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 095 999	1 465 544	971 702	1 009 113
Sum		**1 095 999**	**1 465 544**	**971 702**	**1 009 113**
Sum		**1 095 999**	**1 465 544**	**971 702**	**1 009 113**
Kostnader					
Forretningsførsel og revisjon	2	79 493	74 907	73 300	77 000
Lønn og honorarer	3, 4	42 397	44 175	42 217	32 217
Vedlikehold	5	103 700	909 185	165 000	165 000
Eksterne tjenester	6	103 089	88 413	97 000	118 100
Kabel-tv og bredbånd		82 278	119 047	95 000	86 000
Forsikring		115 666	123 874	125 000	124 000
Kommunale avgifter		302 738	261 331	307 000	365 000
Brensel og strøm		32 604	35 484	40 000	35 000
Andre driftsutgifter	7	47 125	50 385	20 000	10 000
Sum		**909 090**	**1 706 801**	**964 517**	**1 012 317**
Driftsresultat		**186 908**	**-241 257**	**7 185**	**-3 204**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	7 208	4 925	0	0
Andre finansposter	9	10 892	10 522	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**18 100**	**15 447**	**0**	**0**
Årsresultat	**10**	**205 008**	**-225 810**	**7 185**	**-3 204**
Budsjettmessige poster					
Endring i disponible midler	**10**	**205 008**	**-225 810**	**7 185**	**-3 204**

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		14 424	28 124
Forskuddsbetalte kostnader	11	54 271	55 419
Andre fordringer		4 785	4 298
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		235 392	74 459
Innestående på særvilkår	12	635	1 310
Sum omløpsmidler		**309 507**	**163 611**
SUM EIENDELER		**309 507**	**163 611**

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		71 035	296 845
Årets resultat	10	205 008	-225 810
Sum egenkapital		**276 043**	**71 035**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		4 248	39 294
Gjeld til forvaltningsklient		0	-98
Leverandørgjeld		20 204	42 820
Skyldig off. myndigheter		547	1 247
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		1 351	1 524
Annen kortsiktig gjeld		7 114	7 788
Sum kortsiktig gjeld		**33 464**	**92 576**
Sum gjeld		**33 464**	**92 576**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**309 507**	**163 611**

Oslo 31.12.23
Styret i Sameiet President Harbitzg 2

Sted:_____, dato:_____

Mathias Barra	Atle Andresen	Martin Johnsrød Grøn
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

577 Sameiet President Harbitzg 2

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Inntekter felleskostnader	826 306	762 744	826 232	860 659
3602 Leieinntekt forretningslokaler	145 470	101 056	145 470	148 454
3605 Leieinntekter fellesarealer	9 000	6 750	9 000	9 000
3630 Dugnadsbidrag	-1 500	-5 000	-9 000	-9 000
3631 Ekstraordinær innkreving felleskostnader	0	599 994	0	0
3690 Andre inntekter	116 723	0	0	0
Sum	**1 095 999**	**1 465 544**	**971 702**	**1 009 113**

Konto 3690 gjelder viderefakturering av pipearbeid.

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	10 805	10 354	11 000	11 000
Forretningsførerhonorar	51 780	48 432	52 000	54 000
Annen regnskapsførsel	16 909	16 121	10 300	12 000
Sum	**79 493**	**74 907**	**73 300**	**77 000**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	25 000	25 000	25 000	15 000
Lønn og feriepenger	12 158	13 716	0	0
Arbeidsgiveravgift	5 239	5 459	5 217	5 217
Andre godtgjørelser	0	0	12 000	12 000
Sum	**42 397**	**44 175**	**42 217**	**32 217**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av årsmøtet. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2022-2023.
Laget hadde en vaktmester på deltid som avsluttet sitt arbeidsforhold den 01.03.13. Sameiet har inngått avtale om å betale en månedlig pensjon på kr 1 000.

Noter 577 Sameiet President Harbitzg 2

Note 4 - Ansatte og OTP

Sameiet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	61 119	682 817	0	0
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	9 480	182 725	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	1 382	14 043	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	13 673	12 656	15 000	15 000
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	18 046	16 945	0	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	150 000	150 000
Sum	**103 700**	**909 185**	**165 000**	**165 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6330 Vaktmestertjenester	31 590	29 378	32 000	108 100
6360 Renhold	54 182	50 089	55 000	0
6395 Sommer- og vinterkostnader	13 954	4 444	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	3 364	4 502	10 000	10 000
Sum	**103 089**	**88 413**	**97 000**	**118 100**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6790 Annen fremmed tjeneste	0	2 770	0	0
6800 Kontorrekvisita	6 870	0	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	1 216	1 394	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	1 823	0	0
7190 Annen kostnadsgodtgjørelse	0	587	0	0
7400 Kontingent HL	1 990	1 890	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	6 590	3 439	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	4 219	2 865	0	0
7772 Andre gebyrer	0	1 000	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	1 083	7 370	0	0
7790 Andre driftskostnader	25 158	27 247	20 000	10 000
Sum	**47 125**	**50 385**	**20 000**	**10 000**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8050 Renteinntekt bank	7 208	3 232	0	0
8055 Renteinntekt særvilkår 3	0	1 693	0	0
Sum	**7 208**	**4 925**	**0**	**0**

Noter 577 Sameiet President Harbitzg 2 Orgnr: 975507262

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8090 Andre finansinntekter	10 892	10 522	0	0
Sum	**10 892**	**10 522**	**0**	**0**

Note 10 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler pr 01.01	**71 035**	**296 845**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	205 008	-225 810
B. Årets endring i disponible midler	**205 008**	**-225 810**
C. Disponible midler 31.12	**276 043**	**71 035**

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1742 Forskuddsbetalt forsikring	54 271	39 686
1749 Forskuddsbetalte kostnader	0	15 733
Sum	**54 271**	**55 419**

Note 12 - Bundne midler

Saldo innestående på konto for særvilkår inneholder kr 635 i bundne skattetrekksmidler

Resultat og balanse med noter for Sameiet President Harbitzg 2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet President Harbitzg 2

Styreleder	Mathias Barra (sign.)	06.06.2024
Styremedlem	Martin Johnsrød Grøn (sign.)	04.06.2024
Styremedlem	Atle Andresen (sign.)	06.06.2024

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet President Harbitzg 2

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet President Harbitzg 2.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Penneo Dokumentnøkkel: 03WWD-0MNJG-IJO5M-JX4KX-DSDJD-86CX1

Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 03WWD-0MNJG-IJO5M-JX4KX-DSDJD-86CX1

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."

Urkedal, Hans Petter
Partner
På vegne av: BDO AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-06-11 14:10:21 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 03WWD-0MNJG-IJOSM-JK4KX-DSDJ0-86CX1

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

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

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

PROTOKOLL

2024



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet President Harbitzg 2 tirsdag 11.06.2024 kl. 18:00 på Uranienborg skole.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2024 i Sameiet President Harbitzg 2

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Hilde Lind Jørgensen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 7seksjonseiere og 3 representert med fullmakt, til sammen 10 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Hilde Lind Jørgensen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Henrik Shetelig valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2023

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet overført til opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

Fremlegges på årsmøtet.

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2024

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 15.000,-

4. Forslag

4.1 Forslag fra styret om å avvikle vaskerom i kjeller i hovedbygningen

Det er kostbart å vedlikeholde vaskerom i kjeller. Svært få beboere benytter seg av dette, og styret foreslår å avvikle muligheten for vaskeri i kjeller.

Styrets forslag ble endret til at styret foreslår å avvikle muligheten til å etablere nye vaskemaskiner i kjeller.

Vedtak:
Forslaget om å avvikle muligheten til å etablere nye vaskemaskiner i kjeller ble enstemmig vedtatt.

4.2 Forslag fra styret om enkepensjon til Solveig Brangerud

Finn Thore Brangerud, gårdens vaktmester gjennom mange år, døde 4. juli 2023. Brangerud har siden han pensjonerte seg som vaktmester mottatt en pensjon á 1000,- NOK i måneden fra sameiet.

I tiden etter at Brangerud døde, har han enke Solveig Brangerud, som fremdeles bor i gården, mottatt denne pensjonen.

Sameierne bes ta stilling til om Solveig Brangerud fremdeles skal motta denne pensjonen, eller om det skal besluttes at den skal opphøre.

Vedtak:
Sameiet avslutter ikke pensjonsutbetalingen til Solveig Brangerud ved dette årsmøtet.

Vedtatt med 6 stemmer for, 3 blanke stemmer og 1 inhabil.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Mathias Barra

Vedtak:
Mathias Barra ble valgt som styreleder for 2 år.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlemmer som har fullført sin periode: Martin Johnsrød Grøn og Atle Andresen.

Vedtak:
Safiyye Süslü og Wilhelmine K. Lund Braathen ble valgt for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Kathrine Granheim-Sætre

Vedtak:
Trym Ottosen ble valgt for 1 år.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 18:50

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Mathias Barra for 2 år
- Styremedlem: Safiyye Süslü for 2 år
- Styremedlem: Wilhelmine K. Lund Braathen for 2 år
- Varamedlem: Trym Ottosen for 1 år

Protokoll for Sameiet President Harbitzg 2

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Hilde Lind Jørgensen (sign.)	11.06.2024
Protokollvitne	Henrik Shetelig (sign.)	12.06.2024

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/VETLE THON ELLINGSEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0769/24
Vår referanse: 3690919/25865458
Bestilling: C3 2025-03-04 (4) 151

Dato
04.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
77379	105	9.11.1988	ERKLÆRING/AVTALE SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	213	352	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/77379/105
Uthentet 2025-03-04 12:48

Tinglysingsstempel
DAGBOKFØRT
03.NOV.88 077379
BYSKRIVEREN I OSLO

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

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

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 213	Bnr. 352	Fnr.	Kommune Oslo
2. Eier	Navn: Borettslaget President Harbitzgate 2			Fødselsdato (dag, mnd., år)
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) [X] *) eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken ~~og eget WC og~~ bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). *) jfly. samtale m/M. Gulbrandsen idag. 3/11-88 105 Kfr. Eierseksjonslovens § 5 nr. 3, 2. ledd b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) [X] bruksenhetenes areal eller [ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller [X] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller [ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Avskriftens riktighet bekreftes

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/77379/105
Uthentet 2025-03-04 12:48

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 2.010	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3
1	B	77	21	B	65
2	B	60	22	B	65
3	B	65	23	B	65
4	N	35	24	B	70
5	B	65	?	B	66
6	B	70	26	B	70
7	B	85	27	B	66
8	B	60	28	B	70
9	B	65	29	B	66
10	B	65	30	B	70
11	B	65	31		
12	B	70	32		
13	B	85	33		
14	B	60	34		
15	B	65	35		
16	B	65	36		
17	B	65	37		
18	B	70	38		
19	B	85	39		
20	B	60	40		
Sum teller skal stemme med nevner		1.337	Sum teller skal stemme med nevner		2.010

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

7. Supplerende tekst Sameiet har panterett stor kr. 10.000.- i hver seksjon til sikkerhet for riktig betaling av fellesutgifter og andre forpliktelser sameiet måtte ha og få. Panteretten er uten opptrinnsrett og har prioritet etter 90%5av lånetakst til en hver tid.

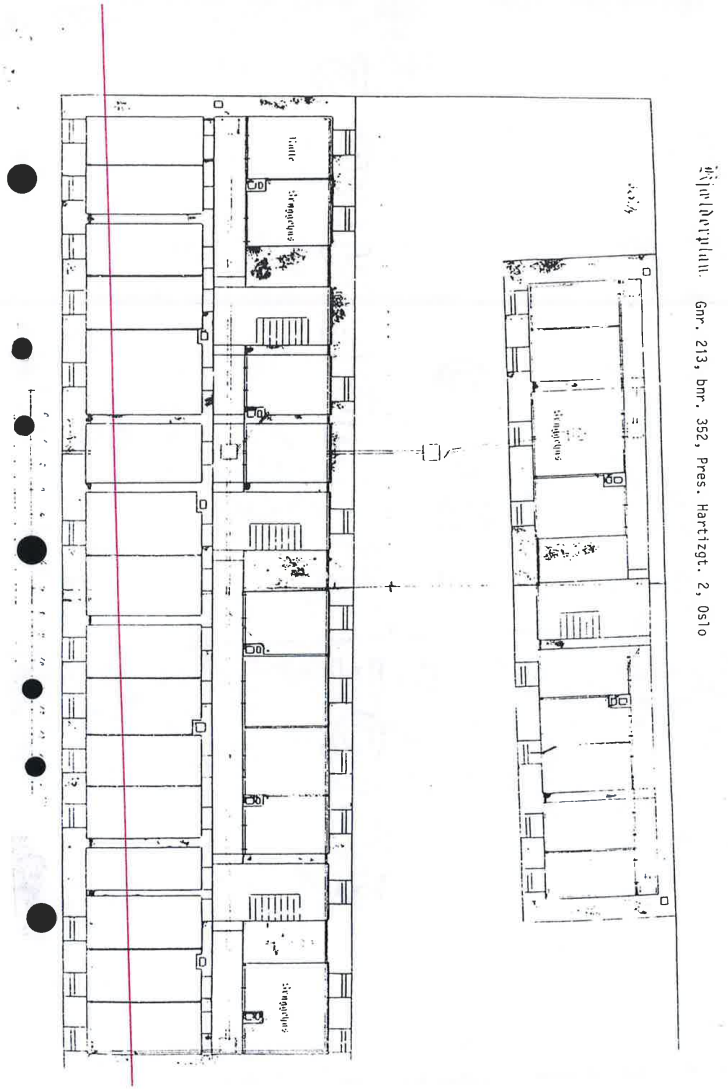
For avviklingsstyret i Pres. Harbitzgt. 2.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
3.11.88	Oddlaug C. S Ruslem Knellem Kirsten Torbjørn Nygaard Nordal David Nordal Rasmussen
Sted: Oslo	

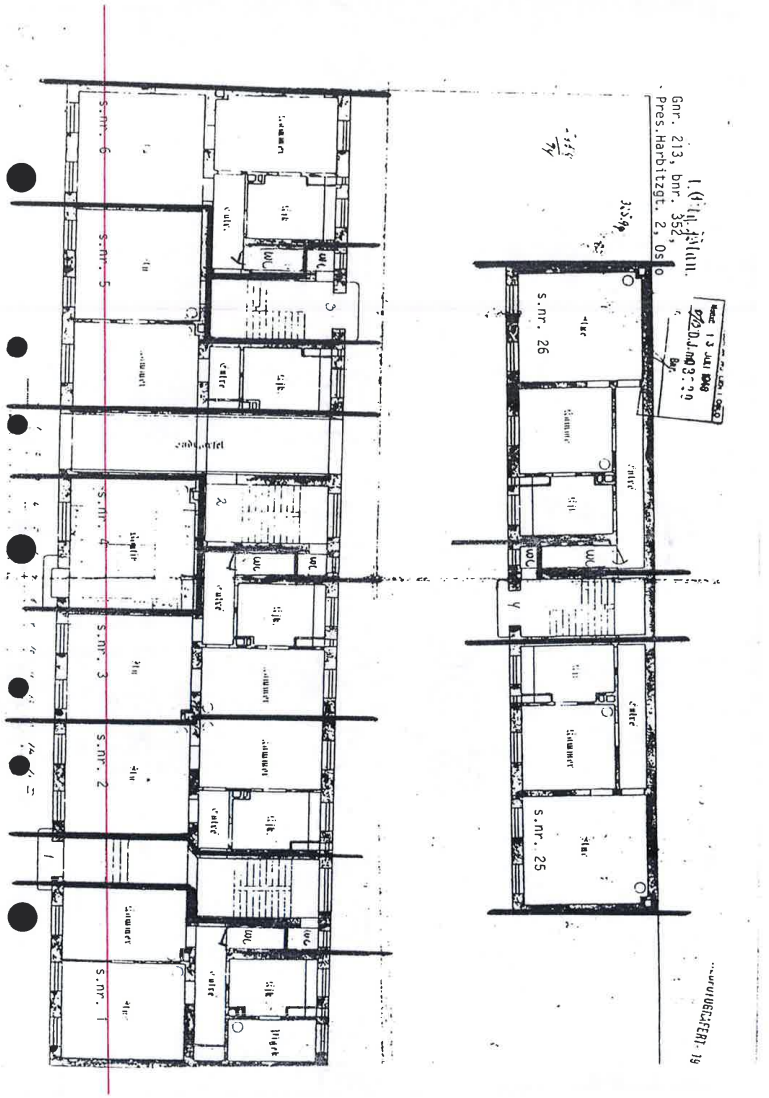
Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Mona Gulbrandsen A/S	Boks 5232 Maj., 0303 Oslo 3.	461135

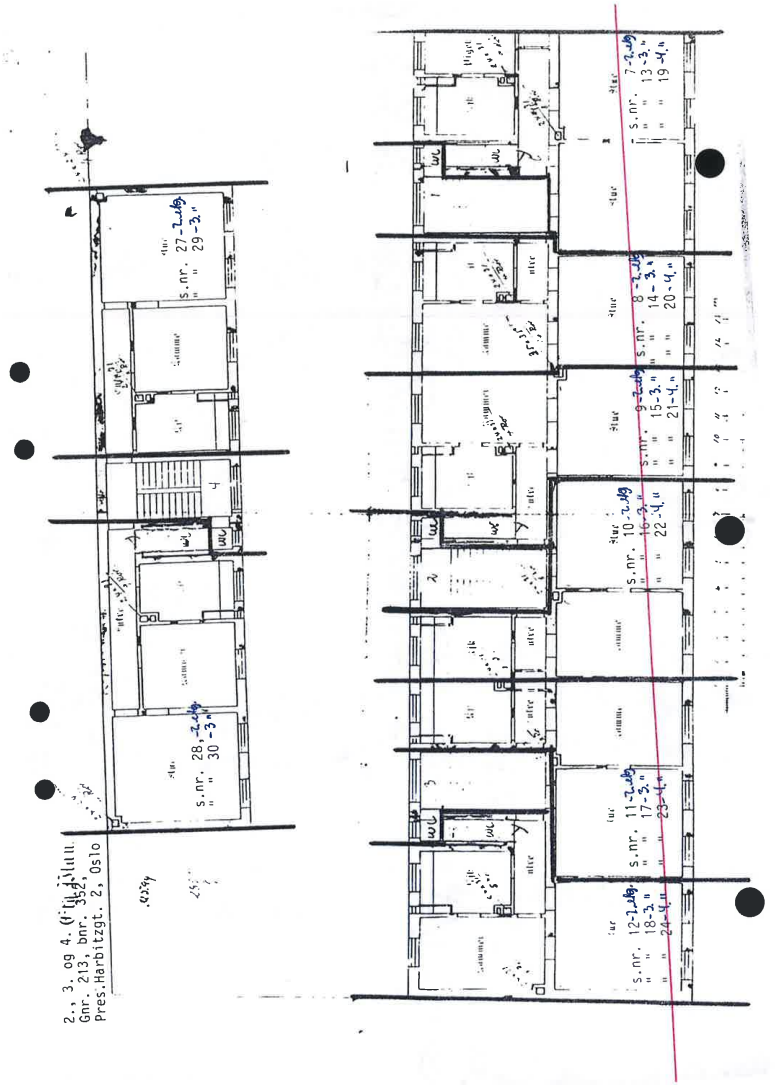
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/77379/105
Uthentet 2025-03-04 12:48



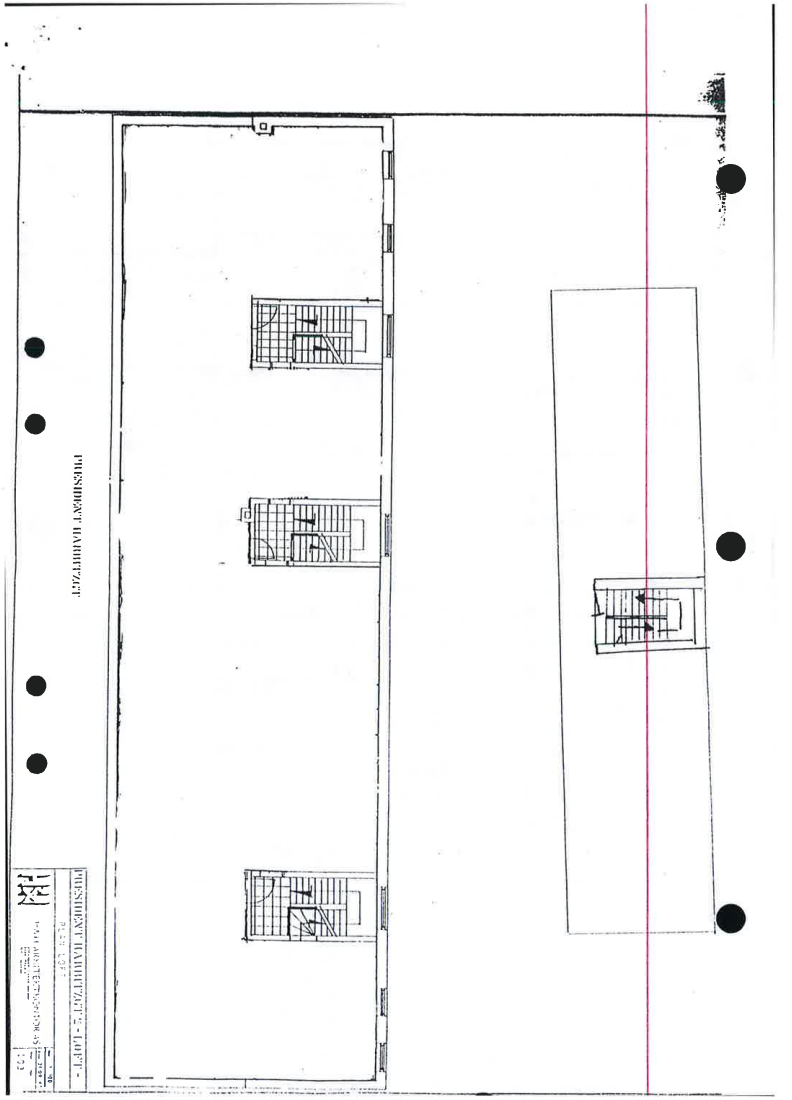
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/77379/105
Uthentet 2025-03-04 12:48

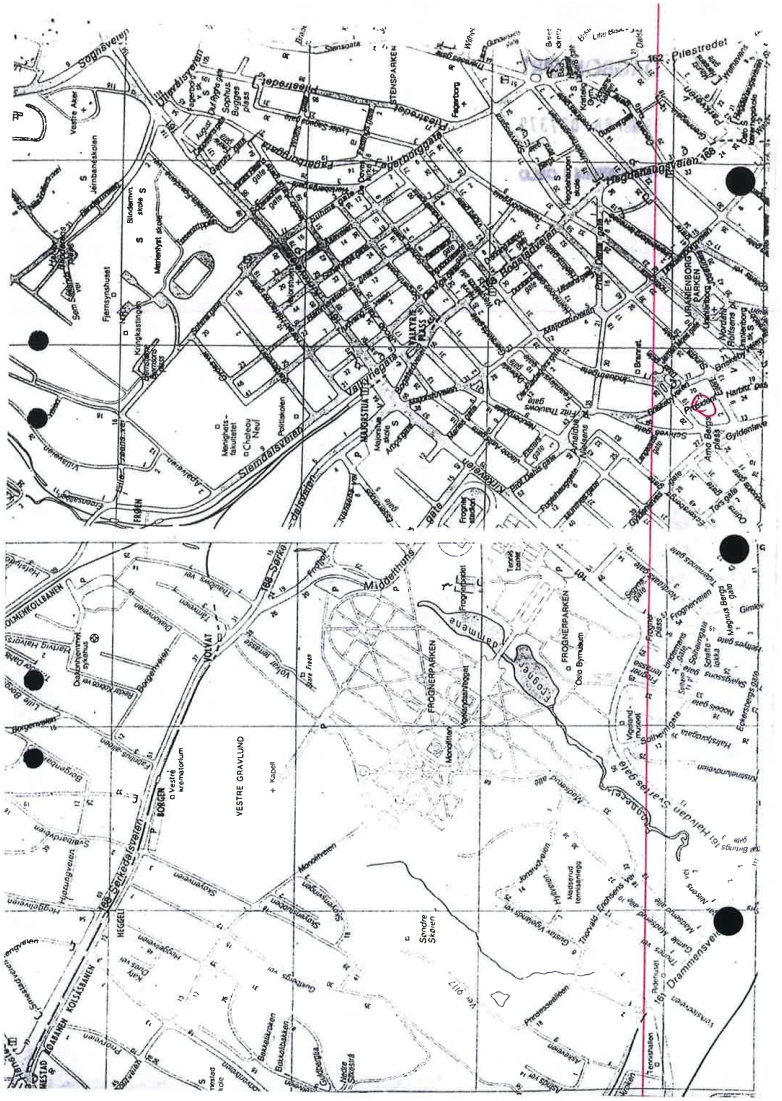

Gnr. 213, bnr. 352,
Pres.Harbitzgt. 2, Os
s.nr. 6
s.nr. 5
s.nr. 4
s.nr. 3
s.nr. 2
s.nr. 1
s.nr. 26
s.nr. 25
Sommer
Vinter
Gang
WC

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/77379/105
Uthentet 2025-03-04 12:48



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/77379/105
Uthentet 2025-03-04 12:48




Stenfjordveien
Blindernveien
Pilestredet
Frognerveien
Frognerparken
Vigelandsmuseet
Vigeland Museet
Vigeland Monolitten
Monolitten
Majorstua
Majorstuen
Majorstuplassen
Majorstuveien
Vaterlandsparken
Vaterlandsveien
Statsministerens kontor
Statsministerens kontor
Statsministerens kontor

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/VETLE THON ELLINGSEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0769/24
Vår referanse: 3690918/25865453
Bestilling: C3 2025-03-04 (4) 147

Dato
04.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
35254	105	6.6.1989	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	213	352	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/35254/105
Uthentet 2025-03-04 13:12

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

06.JUNI 89 035254

BYSKRIVEREN I OSLO

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

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

TILLEGGSOPPDELING

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 213	Bnr. 352	Fnr.	Kommune Oslo
2. Eier	Navn: Borettslaget President Harbitzgate 2			Fødselsdato (dag, mnd., år)
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☐ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☐ bruksenhetenes areal eller ☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller ☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Avskriftens riktighet bekreftes

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/35254/105
Uthentet 2025-03-04 13:12

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 2.252	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	77	21	B	65
2	B	60	22	B	65
3	B	65	23	B	65
4	N	35	24	B	70
5	B	65	25	B	66
6	B	70	26	B	70
7	B	85	27	B	66
8	B	60	28	B	70
9	B	65	29	B	66
10	B	65	30	B	70
11	B	65	31	B	110
12	B	70	32	B	132
13	B	85	33		
14	B	60	34		
15	B	65	35		
16	B	65	36		
17	B	65	37		
18	B	70	38		
19	B	85	39		
20	B	60	40		
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		2.252

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

7. Supplerende tekst Sameiet har panterett stor kr. 10.000.- i hver seksjon til sikkerhet for riktig betaling av fellesutgifter og andre forpliktelser sameiet måtte ha og få. Panteretten er uten opptrinnsrett og har prioritet etter 90% av lånetakst til en hver tid.

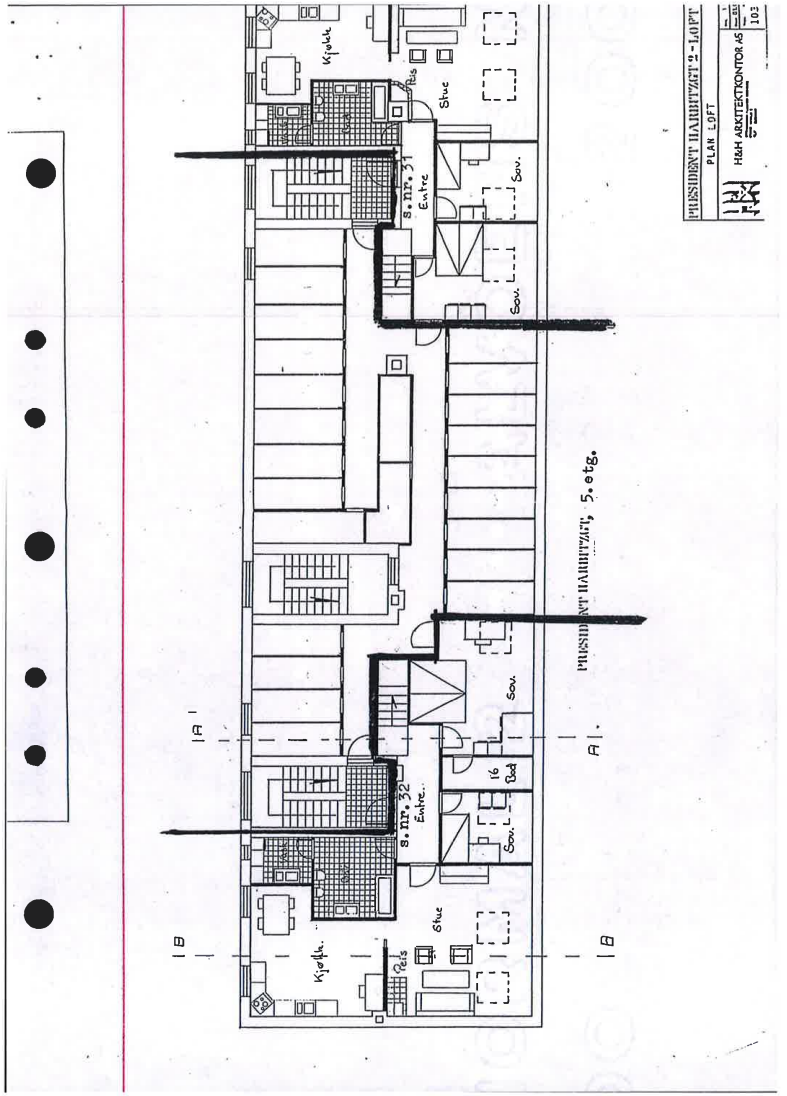
For avviklingsstyret i Pres. Harbitzgt. 2

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Sted: Oslo	Jorid Nordal Baumann Oddlaug Os Øystein Smellen Jorid Nordal Baumann Oddlaug Os Øystein Smellen

Dokumentet returneres til:

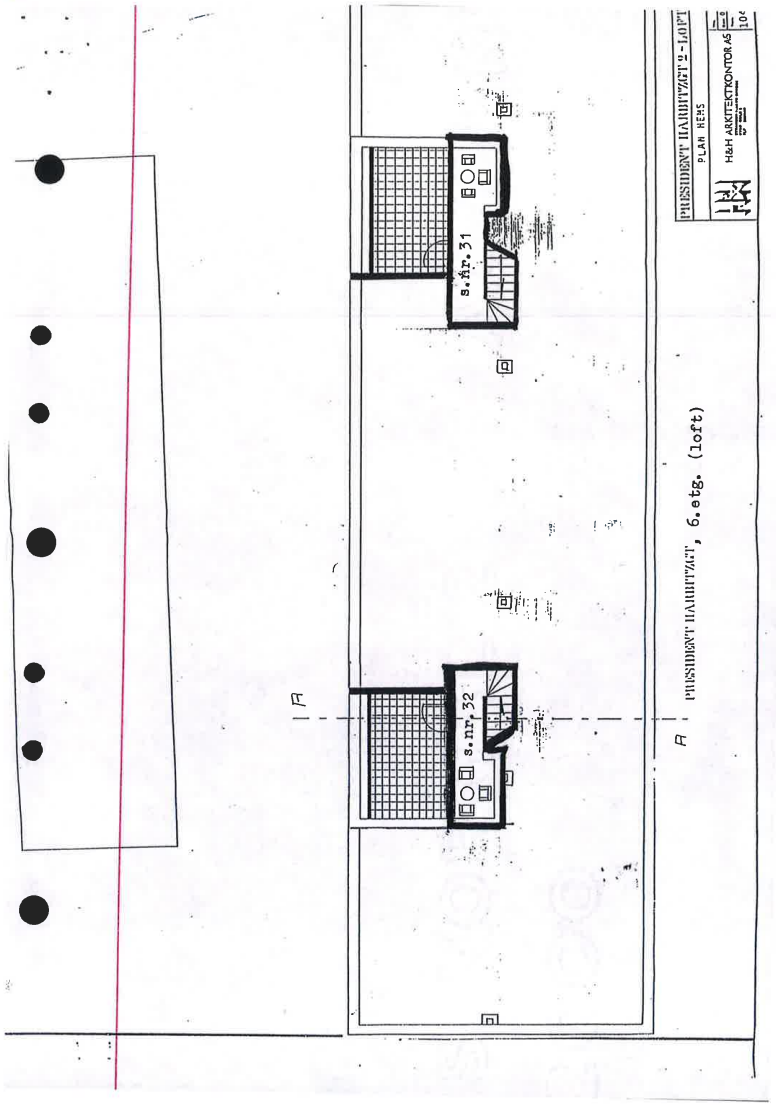
Navn	Adresse	Telefon
Mona Gulbrandsen A/S, P.o.b. 5232 Maj.,0303 Oslo 3.	461135	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/35254/105
Uthentet 2025-03-04 13:12



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/35254/105
Uthentet 2025-03-04 13:12

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/35254/105
Uthentet 2025-03-04 13:12



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/35254/105
Uthentet 2025-03-04 13:12

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/VETLE THON ELLINGSEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0769/24
Vår referanse: 3690916/25865443
Bestilling: C3 2025-03-04 (4) 148

Dato
04.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
62061	105	11.10.2001	ERKLÆRING/AVTALE RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	213	352	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

RETURNERES TIL:
Advokatfirma Lindh Stabell Horten
postboks 1364 Vika
0114 Oslo

PLAN OG BYGNINGSETATEN

Begjæring om:
☐ **Oppdeling i eierseksjoner**
☒ **Reseksjonering**

1. EIENDOMMEN

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	Oslo	213	352		

TINGLYST
DAGBOKNR.: 62061
17 OKT 2001
OSLO SKIFTESETT
OPPDATERES EMBETE

2. HJEMMELSHAVER(E)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
975507262	Sameiet President Harbitz gate 2	

Doknr. 62061 Tinglyst 11.10.2001 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. BEGJÆRING

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 23.mai 1997 nr. 31) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
1	B	77		13	B	85		25	B	68	B	37				49			
2	B	62	B	14	B	62	B	26	B	70		38				50			
3	B	67	B	15	B	65		27	B	70		39				51			
4	N	35		16	B	67	B	28	B	68	B	40				52			
5	B	67	B	17	B	67	B	29	B	70		41				53			
6	B	70		18	B	70		30	B	68	B	42				54			
7	B	85		19	B	85		31	B	110		43				55			
8	B	62	B	20	B	62	B	32	B	132		44				56			
9	B	65		21	B	65		33				45				57			
10	B	67	B	22	B	67	B	34				46				58			
11	B	67	B	23	B	67	B	35				47				59			
12	B	70		24	B	70		36				48				60			

Sum tellere: 2.282 =nevner: 2.282

4. SUPPLERENDE TEKST

I feltet inntas rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Sameiemøte har vedtatt at tolattrom som seksjonene 2,3,5,8,10,11,14,16,17,20,22,23,25,28 og 30 i dag har bruksrett til skal inngå i seksjonene som tilleggsareal. Dette innebærer en forholdsmessig reduksjon av fellesarealet Videre er s.nr. 27 til 30 korrigert.

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 1 AV 3
		BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

5. EGENERKLÆRING

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. TEGNINGER M.V.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydlig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)
d) Vedtekter (§28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. UNDERSKRIFTER

Sted, dato	Hjemmelshaver (§ 7og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
	Se pkt 8	

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 2 AV 3
		BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

8. STYRETS SAMTYKKE M V VED RESEKSJONERING

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Dato, Sted: 0610, 27.03.01

Underskrift: KIRSTIN HALS ØSTIGÅRD Kirstin Hals Østigård
TRYGVE FINNOLL EVEN LANSENG

9. KOMMUNENS TILLATELSE TIL SEKSJONERING/RESEKSJONERING

☒ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt
Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

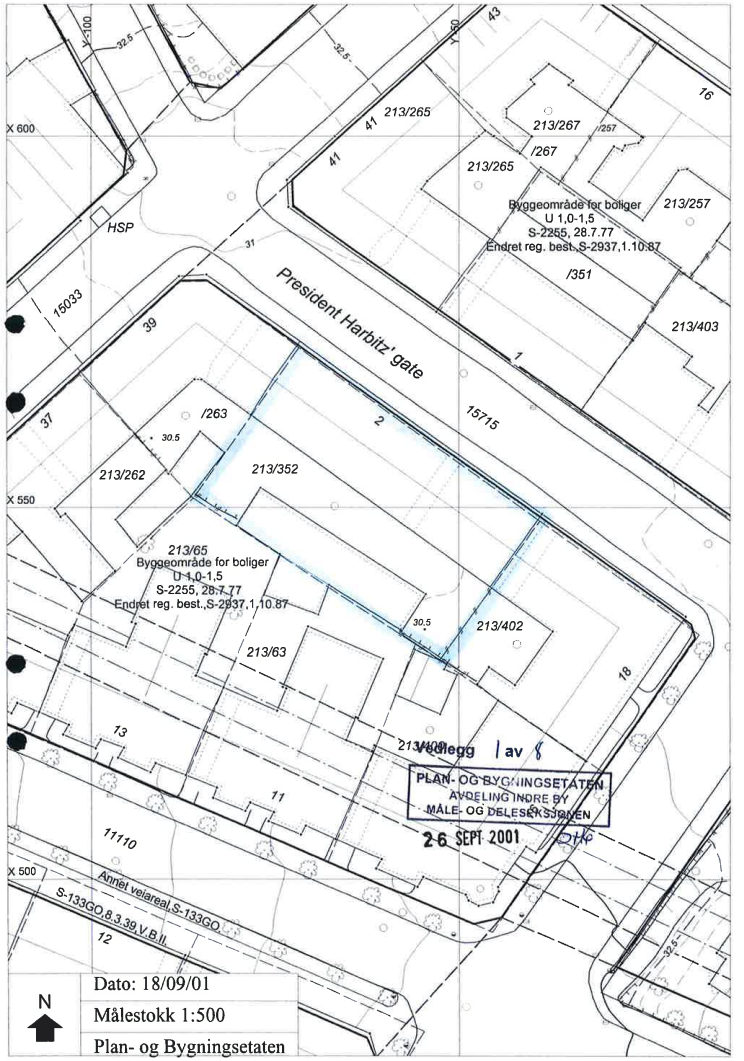
Gnr	Bnr	Fnr	Snr
213	352	1-32	

OSLO kommune

Dato: 26 SEPT 2001

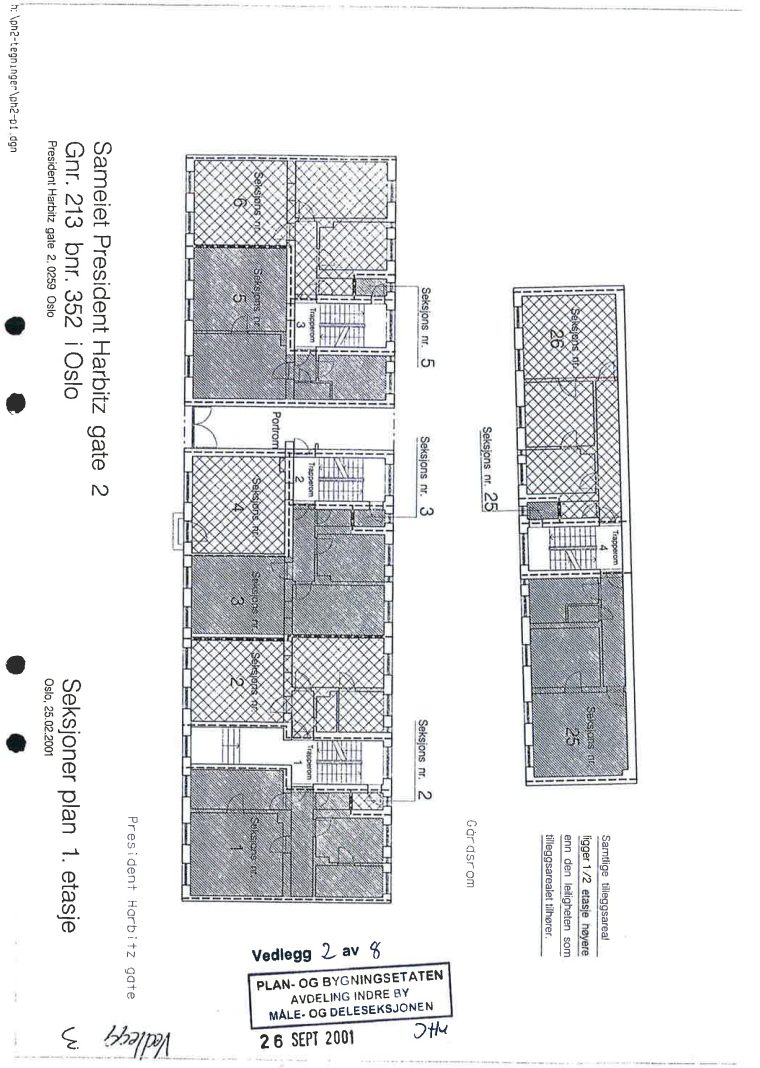
Stempel og underskrift: PLAN OG BYGNINGSETATEN AVDELING INDRE BY MÅLE- OG DELESEKSJONEN

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 3 AV 3
		BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING



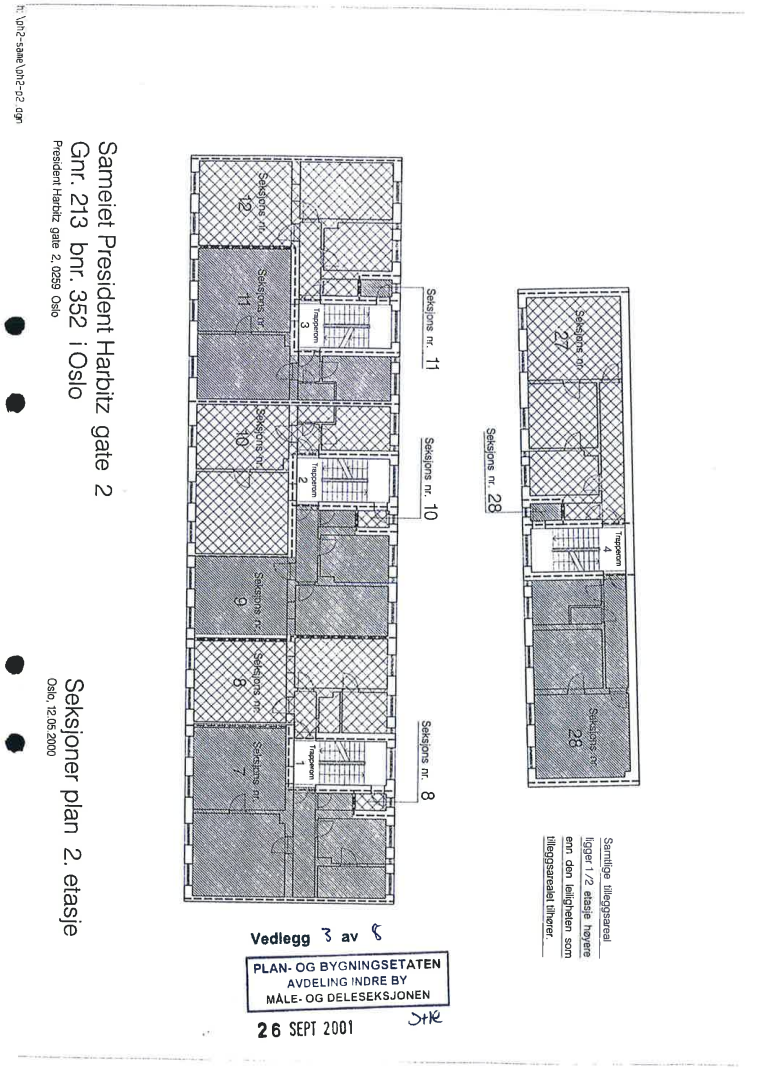
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2001/62061/105
Uthentet 2025-03-04 12:46

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2001/62061/105
Uthentet 2025-03-04 12:46

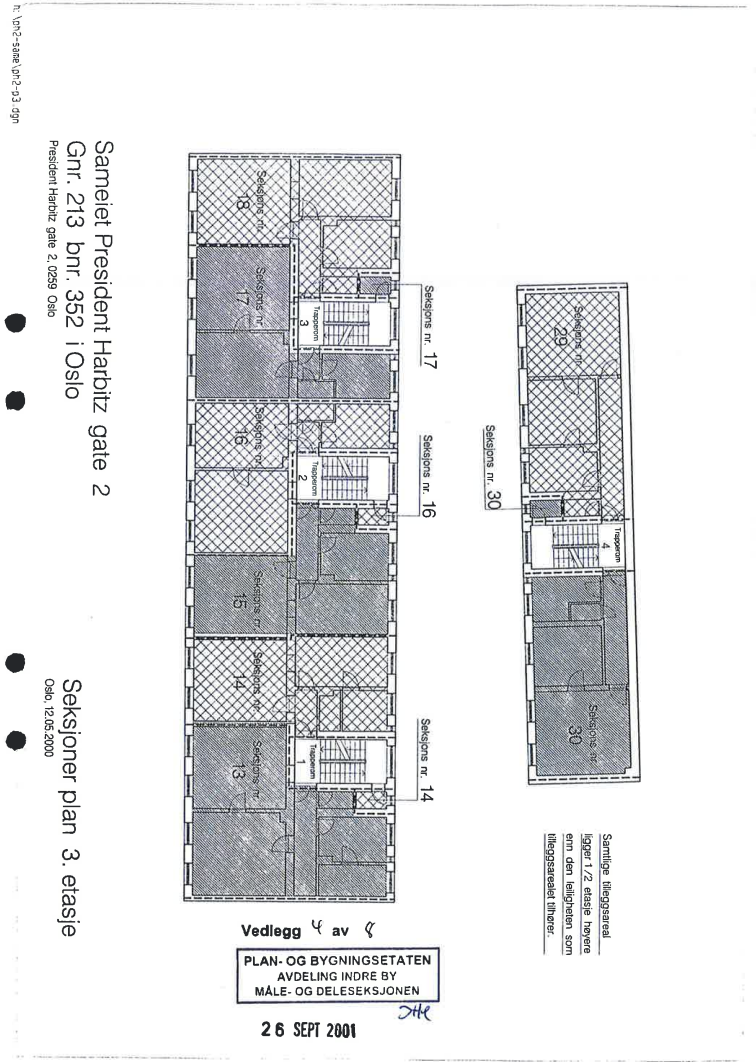


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2001/62061/105
Uthentet 2025-03-04 12:46

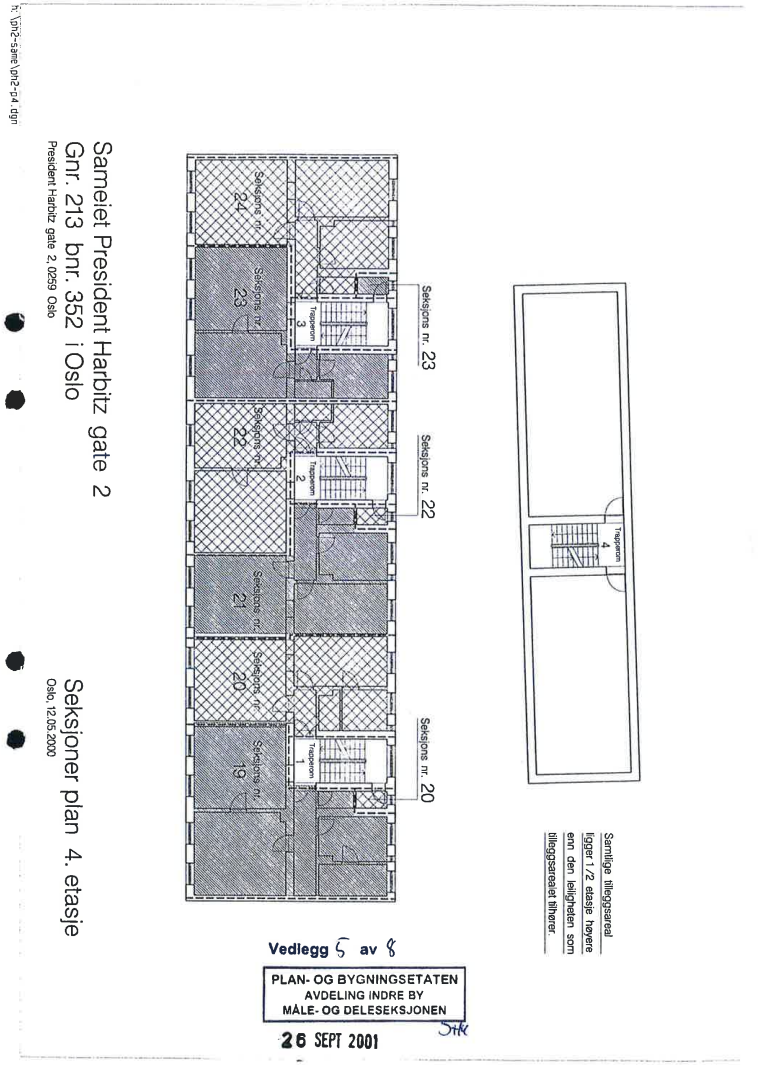
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2001/62061/105
Uthentet 2025-03-04 12:46



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2001/62061/105
Uthentet 2025-03-04 12:46



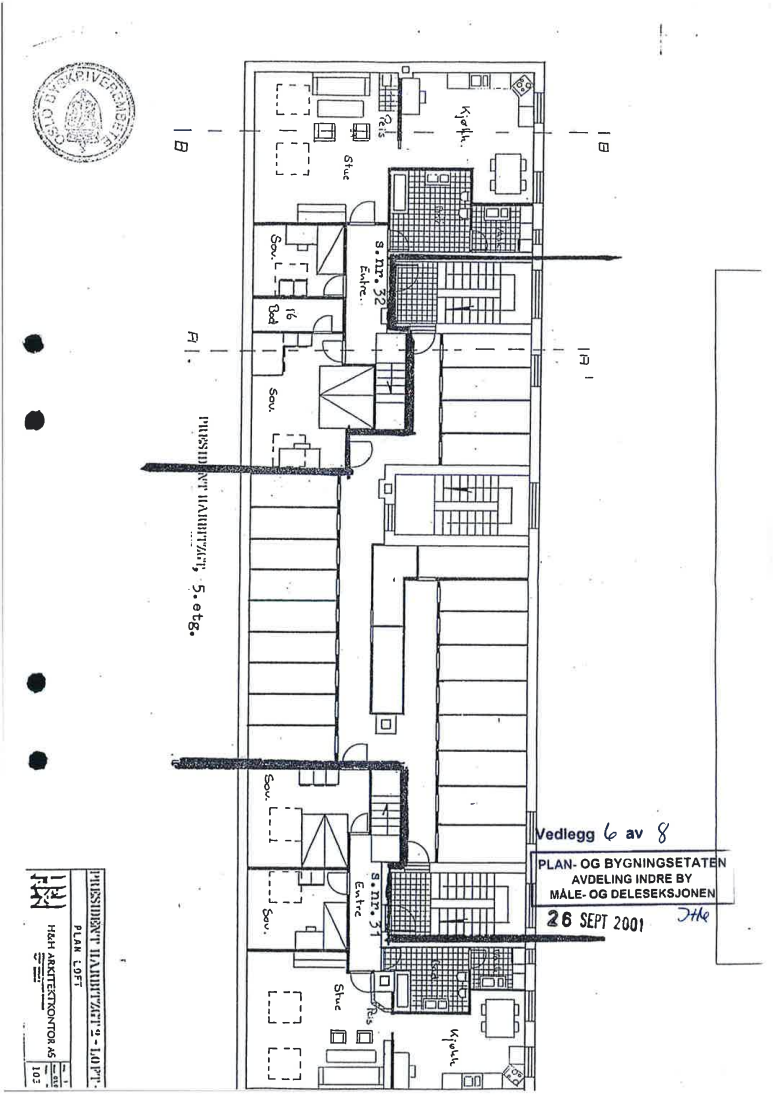
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2001/62061/105
Uthentet 2025-03-04 12:46



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2001/62061/105
Uthentet 2025-03-04 12:46

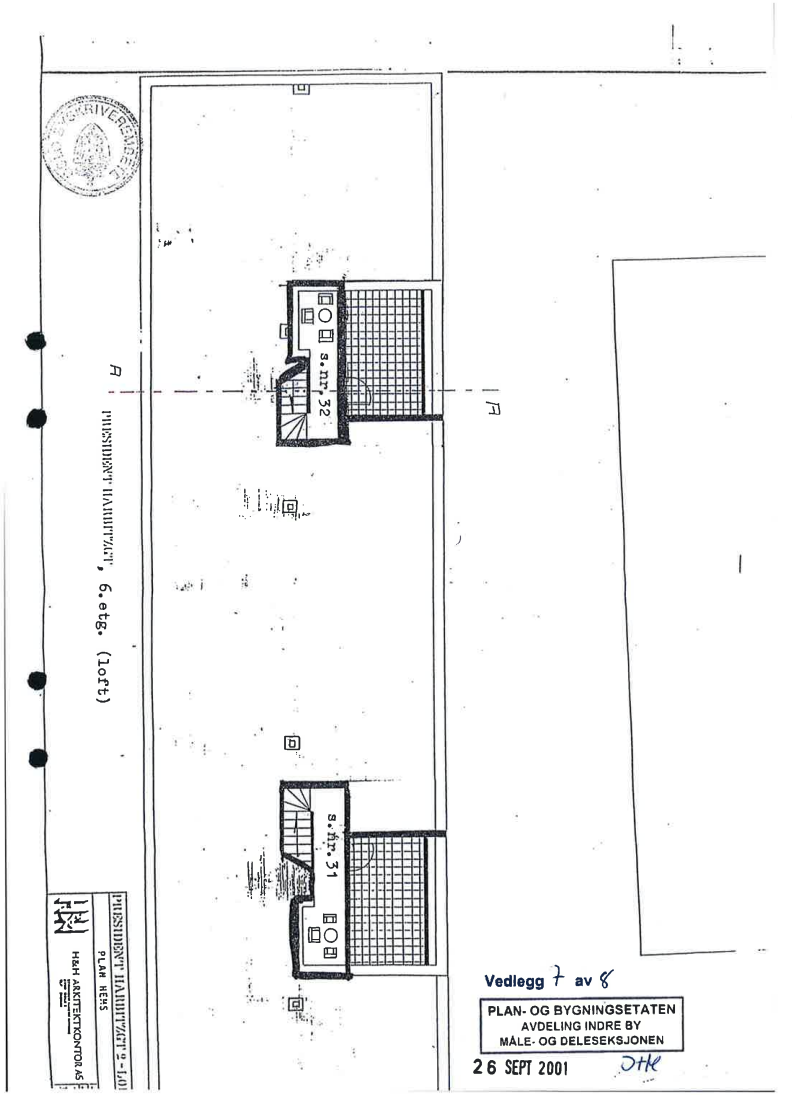
Vedlegg av
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2001/62061/105
Uthentet 2025-03-04 12:46



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2001/62061/105
Uthentet 2025-03-04 12:46

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2001/62061/105
Uthentet 2025-03-04 12:46

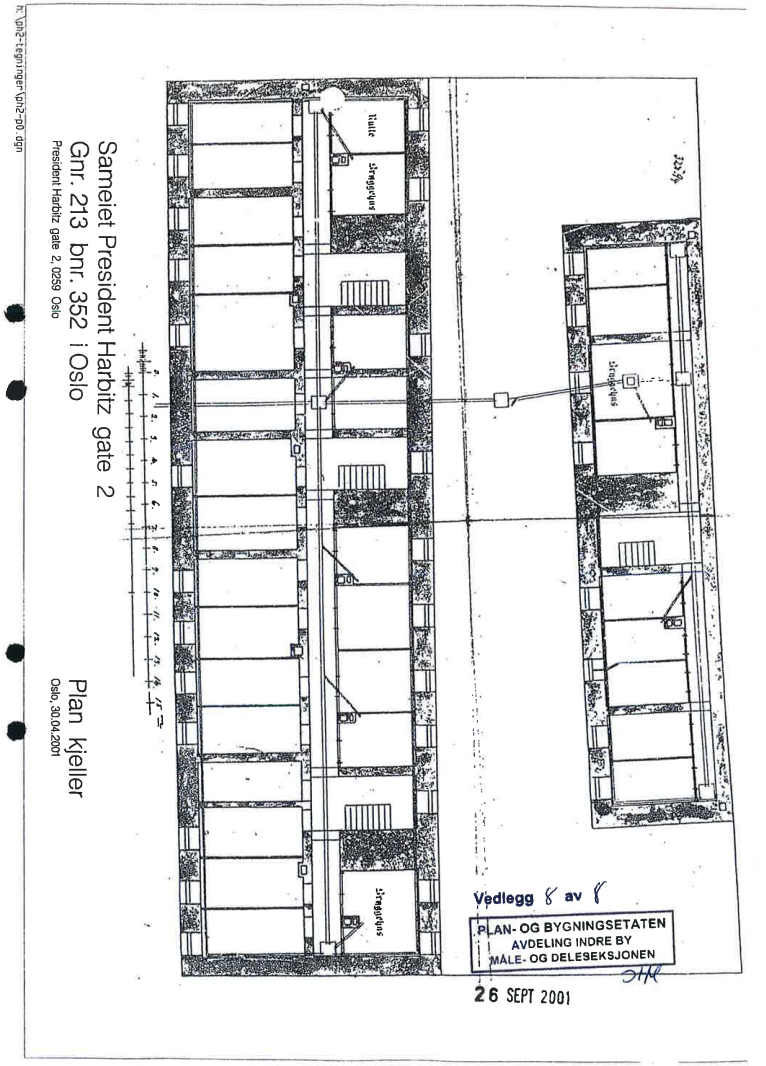


Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2001/62061/105
Uthentet 2025-03-04 12:46

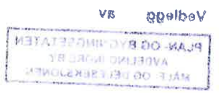
Vedlegg av

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

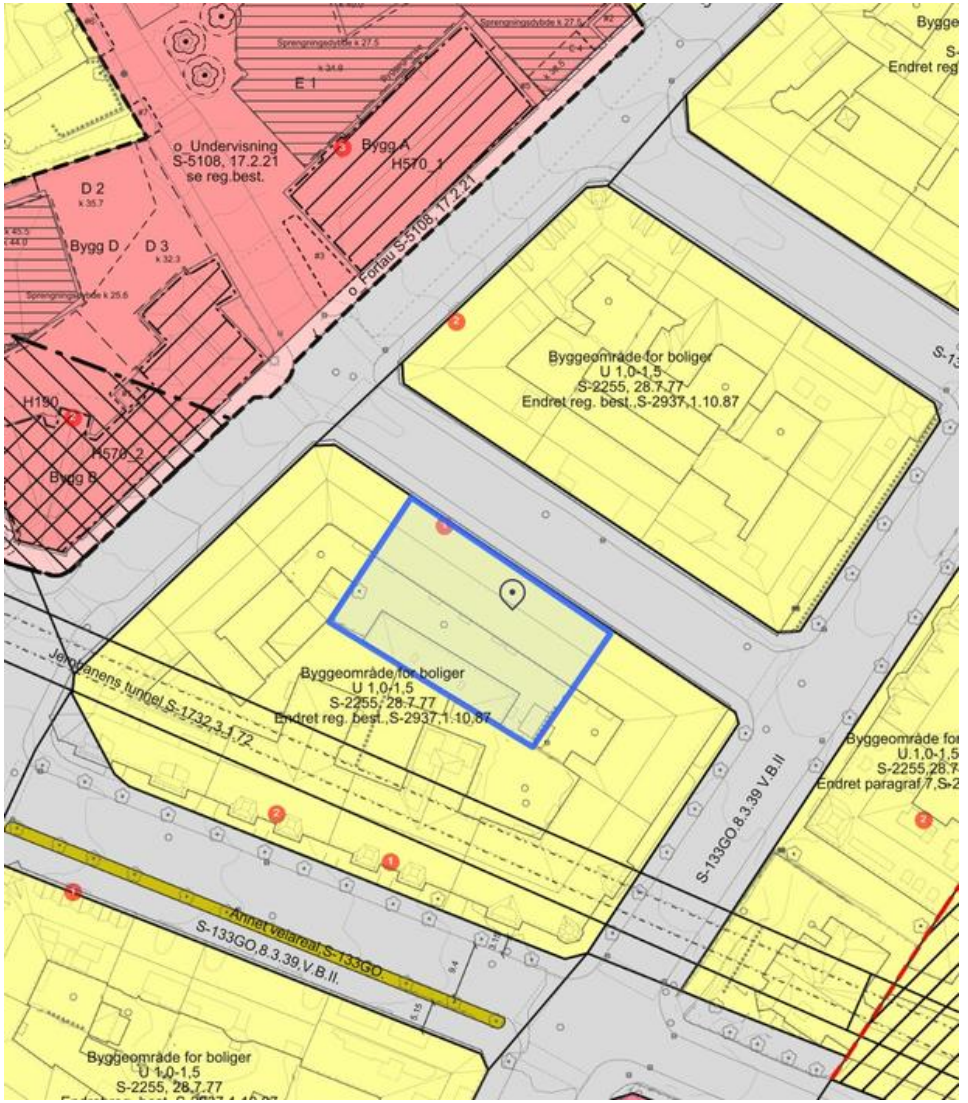
Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2001/62061/105
Uthentet 2025-03-04 12:46



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2001/62061/105
Uthentet 2025-03-04 12:46




Hartvig Nissens v.g.skole
President Harbitz' gate
Colbjørnsens gate


E 1
o Undervisning
S-5108, 17.2.21
se reg.best.
Bygg A
H570_1
D 2
k 35.7
Bygg D
D 3
k 32.3
o Fortau S-5108, 17.2.21
H190
H570_2
Bygg B
Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg. best., S-2937,1.10.87
Jernbanens tunnel S-1732,3.1.72
S-133GO 8.3.39 V.B.II
Annet vegareal S-133GO
S-133GO,8.3.39,V.B.II.
Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255, 28.7.77

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-2255

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

Planen er holdt i tråd med kommuneplan 2015, Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).
Planen er holdt i tråd med kommuneplan 2015, som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V011002, V030806N2, V030993, V060597, V070492, V080285, V080384, V080610, V100495, V110396, V120105, V120297, V121010, V130679, V131284, V150596, V150796, V151100, V160184, V160895, V161001, V170887, V181209N2, V190192, V190482, V190482N2, V190902, V200905N2, V201089, V220380, V221096, V231095, V231296, V240993, V270398, V280186, V280885, V290689, V290894, V300187, V300589, V301006N3, V301288, V310184, V311002, V311090, 1491, 15081, 15189, 16386, 16578, 17490, 19106, 20090, 20183, 20483, 21884, 2306, 23383, 2390, 24385, 2490, 26394, 28490, 2901, 3338, 33390, 3483, 36982, 37684, 39183, 41871, 43392, 5290, 5984, 6182, 6382, 8786, 8886, 9993

Saken består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo
Telefon: 23 49 10 00
Telefaks:23 49 10 01
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

President
Harbitzgt. 2
J.nr. 204/1930
Innredn. W.C.

Anmelder
B. Tønnesen
Thunes

Nr 204
1930

Ekspedisjons-Dokument

angående innredning for vannklosett

på matr.-nr. 2 Harbitzgate

Innlevert 7 februar 1930 Attestert 4/9-30

Undertegnede Oslo Kjøkkenfabrikk A/S

Oslo den 1ste feb. 1930

OSLO VANN og KLOAKKVESEN
Nr 000582 8 FEB 1930
FORLEGGERAVGIFT

A. Kjelland

Overenstemmer med Vann og Kloakkvesenets Klosettregler som må innrettes efter de gjeldende regler for W.C. rom. Klosettene må beskyttes mot frost.

Oslo helsen. 8/2 1930

S. Dinsen

2

J. nr. 363/1930. Matr. nr. 2 Harbitz gate.

Tilbakesendes med bileg herr bygningschefen i Oslo.

Da ingen ledninger er inntegnet i planene forbeholder jeg mig å opstille de nærmere bestemmelser for arbeidets utførelse når anmeldelse fra aut. rørleggermester innsendes direkte hertil til approbasjon.

Forøvrig henvises til de gjeldende bestemmelser.

Oslo vann- og kloakkvesen, den 11. februar 1930

20/4 1930

J. Marking.

Knut Asker

V.d. til innstilling.
Oslo 14/2-30
Mellaguus.

Innstilles til godkjennelse påtle av helserådet nevnte vilkår.
Rørleggerarbeidet må anmeldes til kloakkvesenet.
17/2-30

Sookjennes som innstillet.
Oslo 17/2.30
A. Kielland

Bl 5 Avvisersklæring.

Oversendes Oslo helseråd efter eierens anmodning
i anledning besiktigelse av forbygningens W.C.
Saken bes videresendt til vann- og kloakkvesenet.
Oslo 9/8. 30.
E. d. Alexandersen
i. kom.

3

Oversendes Oslo vann og kloakkvesen.
Funn å bemerke ved W.C. i forgården.
Oslo helseråd 13/8 1930
L. Dietz

OSLO VANN & KLOAKKVESENET Nr 003478 1930 RØRLEGGERAVD.

Matr. nr. 2 Harbitzgate.

Tilbakesendes herr bygningsinspektøren i vestre distrikt.

Rørleggerarbeidet for forgården er besiktiget og tillatt tatt i bruk.

Oslo vann- og kloakkvesen den 22. august 1930.

Knut Asker

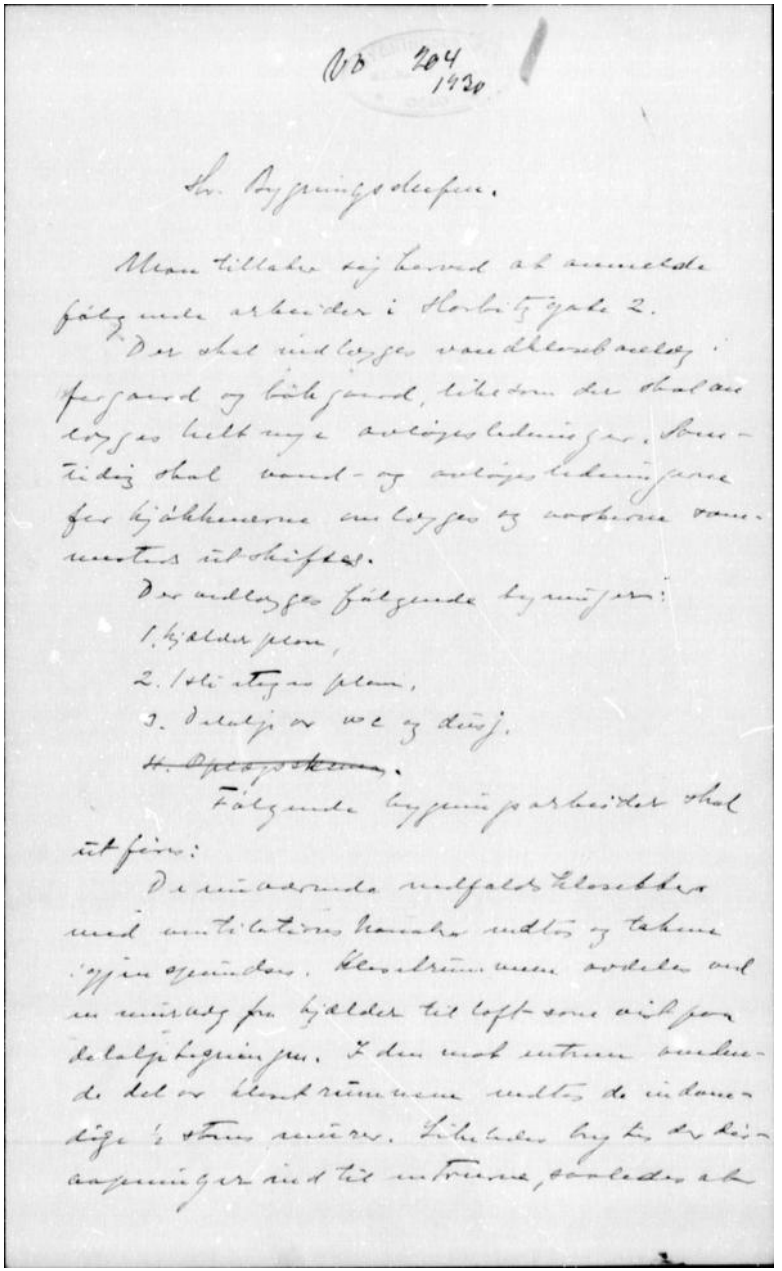
Oversendes Oslo vann-og kloakkvesen og herefter Oslo helseråd i anledning ferdigbesiktigelse.
Oslo 1. september 1930.
E. d. Alexandersen
i. kom.

OSLO VANN & KLOAKKVESENET Nr 003709 2-SEP 1930 RØRLEGGERAVD.

L Nr 3709/1930 Matr nr. 2. Harbitzgt.
Oversendes Oslo helseråd
Rørleggerarbeidet er besiktiget og godkjent.
Oslo vann- og kloakkvesen den 3/9 30
J. Marking.

Knut Asker

Tilbakesendes bygningsinspektøren
Funn å bemerke.
Oslo helseråd 5/9 1930
Odd Sundt



VB 204
1930

Kr. Byfogdkontoret.

Man tillåter sig härmed att anmäla följande arbeten i Storetorget 2.

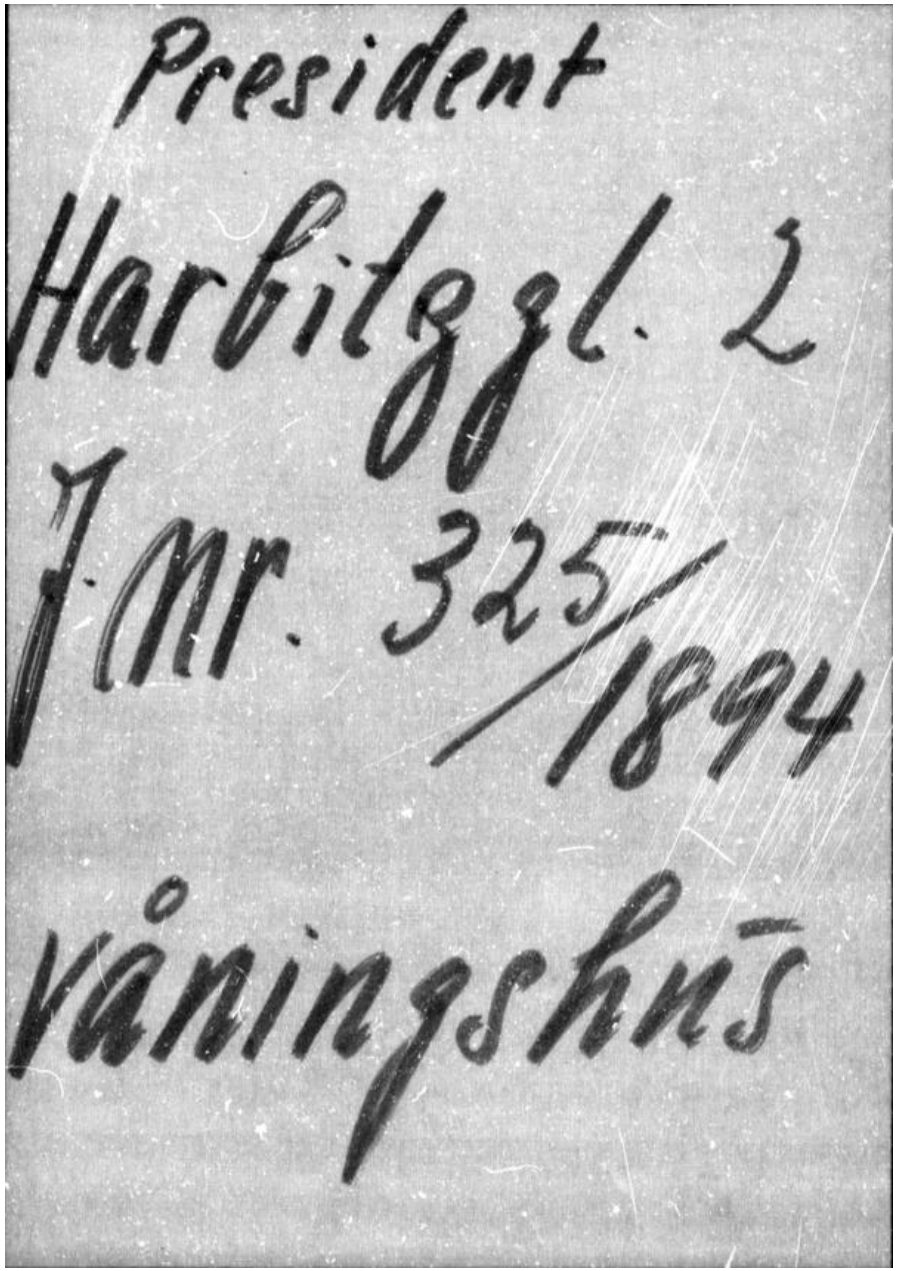
Der skal indlægges vandledningsrør i fjerde og femte kjælder, likesom der skal anbringes helt nye afløbsledninger. Samtidig skal vand- og afløbsledningerne fra kjælderne omlægges og andre vedkommende ejendomme tilskiftes.

Der anlægges følgende bygninger:

1. kjælder plan,
2. stue etage plan,
3. dalelje og vel og dæk.
~~4. Oplagsrum~~.

Følgende bygningsarbeider skal udføres:

De nuværende murfalds klosetter med ventilations kanaler nedlægges og tekkes igjen opunder. Klosetrummene anbringes ovenpå en murstyk fra kjælder til loft samt delvis på dalejebygningen. I den mod entrèen vendende del av klosetrummene nedlægges de indvendige 1/2 stens murer. Likeledes bygges der bjælkelag ind til entrèen, saaledes at



V.D.J. Nr. 328.94
Bilag.

2358/94 4/94

1. Anmeldelse
2. Tegninger
i Hudseg Bestem

Expeditions-Dokument

angaaende 2 Vaaningshuse. For- og Bagbygning

paa Matr.-No. 18B Skovveien

Indleveret 10de Decbr 1894 Attesteret

Oversendes Hr. Opmaalingsofficer til Erklæring i det det bedes oplyst om de foreslaaede Matr. Nr. ved Kartforretning er sammenslaaede til et Nr.

Christiania 10de Decbr 1894.
Lem Linthoe

79/94

Gaarden har det N. 18 B Skovveien, det N. 39 B Nils Juels Gade; disse N. ere ikke sammenføiede.
d. 13/12 1894.
Theodor Gallis.

Overrækkes den ærede Sundhedskommission. Inhold at bemærke ved Forretn. Anmeldelsen maatteles til Approbation men Tegningen er sammenføiede.

Christiania 13 December 1894.
Lem. Linthoe

CHRISTIANIA 637 94 SUNDHEDSKOMMISSION

Inhold at bemærke.
Christiania 14de December 1894.
O Wiese

SUNDHEDSKOMMISSIONEN J. No. 1538 II 2358/94

1867.94.

Sendes Hr Bygningsinspektøren til Approbation af de i §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser.

Christiania 17de December 1894
G Bull

1567.

Tilbagesendes Kr. Stadsingeniørkontor, idet de i Bygningsloven §§ 13, 14 og 15 omhandlede Bestemmelser vedlægge.

Chra. Stadsingeniørkontor 5 Januar 1895.

A. Andersen

4/0 94

anmeldt

Approberes: Henhold til Indstillingen, under Henvisning til Stadsingeniørens Bemærkninger. De mod Syd beliggende Vægge bør være 1½ Sten tykke 2den Bjælkelag.

Christiania 7de Januar 1895

G Bull

J.-No.

V.D.J.-No. 326.94 Bilag.

2858/94

1567. 94. I.

Bygningsanmeldelse

til Vestre Distrikt.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grund af Matr.-No. 18 B

Skovveien skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte

Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: Lit. A. 450 □ Meter i 4 Etager, Lit. B. 150 □ Meter i 4 do. } tilsammen: 600,00 m²

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) 359 m²

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Beboelseshus.

Matr. No. 39 B Niels Juels gade er tilkjøbt og gaar ind under Matr. No. 18 B Skovveien.

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags —

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33) Bygningens Høide = 16,00 m. Gadebredden = 15,70.

Etagernes Antal 4.

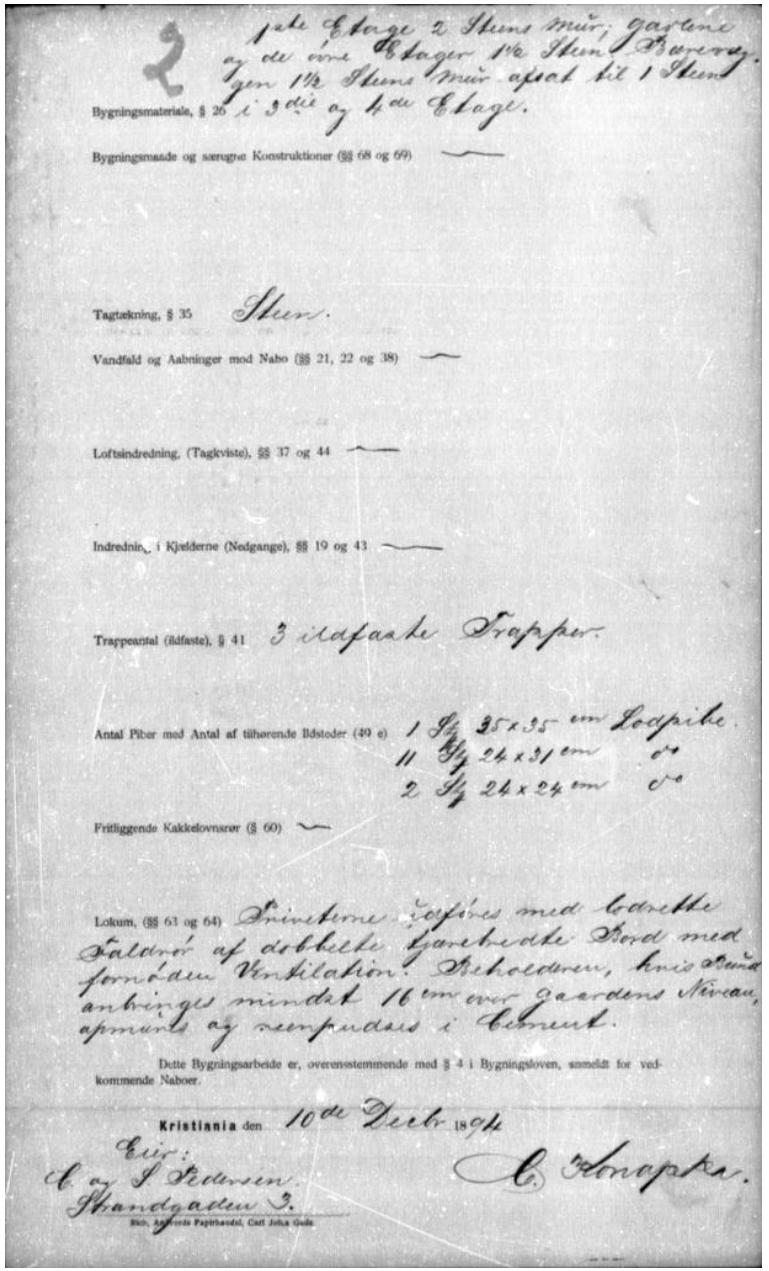
Etagernes Høide (§ 44) 3.20 mellem Gulv og Tag.

Fundamentering (§ 26) Graasten.

Grundbeskaffenhed Lere.

Isolation (§ 25) Skuntagpap.

Drainering som Lovbefalet.



2

1ste Etage 2 Stens mur; gaarene
og de øvre Etager 1½ Sten. Bareveg.
igm 1½ Stens mur afsat til 1 Stens
Bygningsmateriale, § 26 i 3die og 4de Etage.

Bygningsmaade og særegne Konstruktioner (§§ 68 og 69) —

Tagtækning, § 35 Sten.

Vandfald og Aabninger mod Nabo (§§ 21, 22 og 38) —

Loftsindredning, (Tagkviste), §§ 37 og 44 —

Indredning i Kjelderne (Nedgange), §§ 19 og 43 —

Trappeantal (ildfaste), § 41 3 ildfaste Trapper.

Antal Piber med Antal af tilhørende Bdstoder (49 e) 1 Stk 35×35 cm Lodpibe.
11 Stk 24×31 cm do
2 Stk 24×24 cm do

Fritliggende Kakkelovnsrør (§ 60) —

Lokum, (§§ 63 og 64) Privetterne forsynes med godkjendte Faldnør af dobbelte gjennemhullede Bord med fornøden Ventilation. Beholderen, hvis Bund anbringes mindst 16 cm over Gaardens Niveau, opmures og cementpudses i Cement.

Dette Bygningsarbeide er, overensstemmende med § 4 i Bygningsloven, anmeldt for vedkommende Naboer.

Kristiania den 10de Decbr 1894

Eier:
A. og J. Pedersen
Strandgaden 3.

C. Knapskog.

Bkn. Aschehoug Papirhandel, Carl Johan Gade

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FIRESAFE TECH AS
Postboks 6411 Etterstad
0605 OSLO

Dato: 25.02.2020

Deres ref.: | Vår ref.: 201913757-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Tove Mette Pettersen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	PRESIDENT HARBITZ' GATE 2	Eiendom:	213/352
Tiltakshaver:	SAMEIET PRESIDENT HARBITZG 2	Adresse:	Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO
Søker:	FIRESAFE TECH AS	Adresse:	Postboks 6411 Etterstad, 0605 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - President Harbitz' gate 2

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, mottatt 20.02.2020.

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Tove Mette Pettersen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET PRESIDENT HARBITZG 2, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Balkongteam AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 13.01.2014

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201302730-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Tone Christine Hellem | Arkivkode: 531

Byggeplass: PRESIDENT HARBITZ' GATE 2 A - B - C Eiendom: 213/352/0/0

Tiltakshaver: Sameiet President Harbitz gate 2 Adresse: PB 1214 Vika, 0110 OSLO
Søker: Balkongteam AS Adresse: Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

FERDIGATTEST - PRESIDENT HARBITZ' GATE 2 A - B - C

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1.

Det vises til søknad om ferdigattest av 22.11.2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201302730			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-1	18.01.2013	1/11
Plan 3-4	B1248-02	12.12.2012	1/19
Plan 3-4	B1248-04	12.12.2012	1/20
Plan 3-4	B1248-04	12.12.2012	1/21
Snitt	B1248-07	12.12.2012	1/22
Plan 1. etasje	B1248-01	20.11.2013	5/7
Plan 2. etasje	B1248-02	20.11.2013	5/8

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggeteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.01.2014 av:

Tone Christine Hellem - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
Sameiet President Harbitz gate 2, PB 1214 Vika, 0110 OSLO, mathbarra@gmail.com

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Pipe Eksperten As
B R A Veien 55
1782 HALDEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 27.06.2023
	202212570 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Anne Oline Gammelsæter	

Adresse: PRESIDENT HARBITZ' GATE 2A
Tiltakshaver: Flotte bygårder AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 213/352/0/0
Søker: Pipe Eksperten As
Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – President Harbitz' gate 2 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av sju skortsteiner, mottatt 15.06.2023.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202212570			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/5
Skråfoto med skorsteiner avmerket			1/6

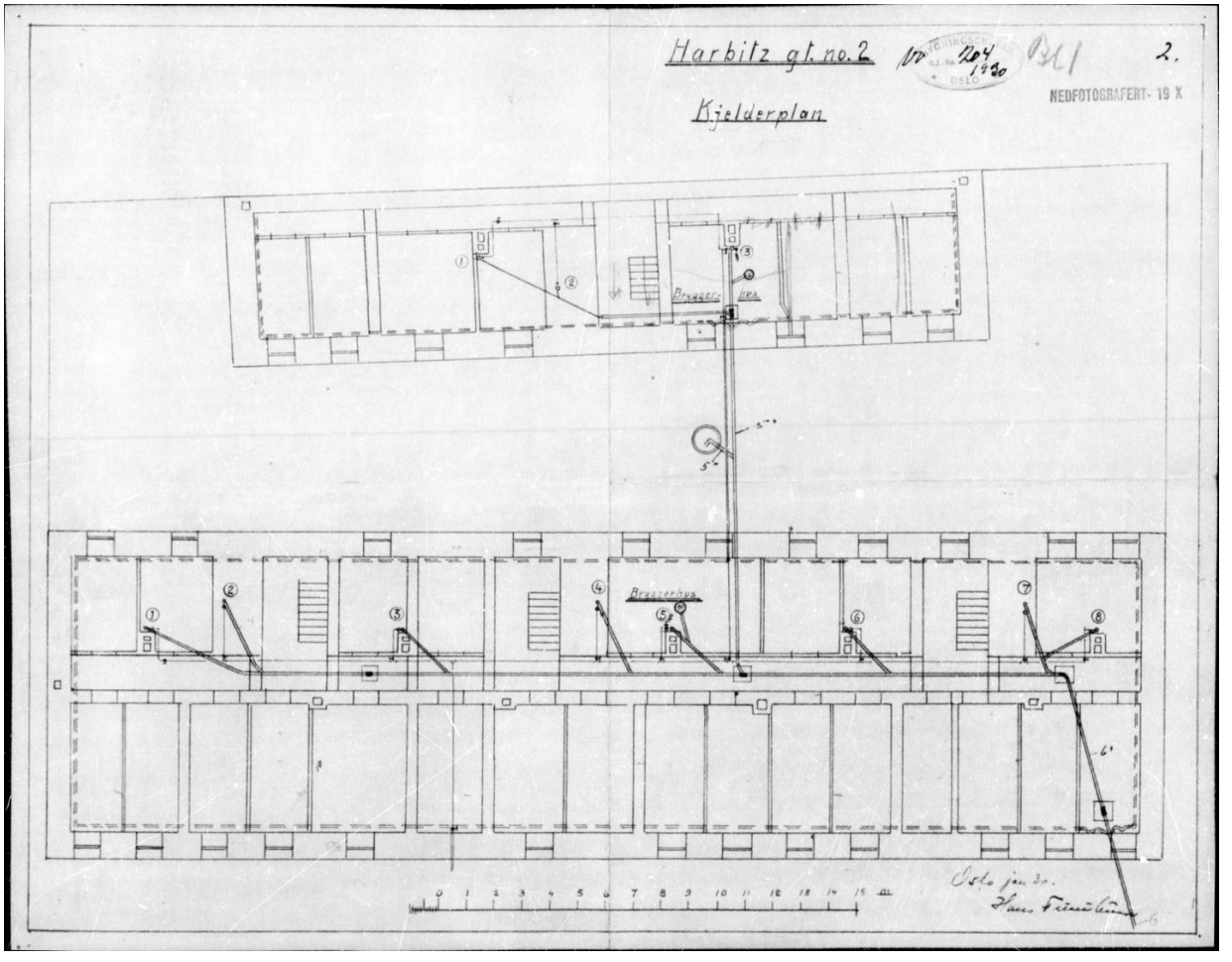
Klagefristen er tre uker

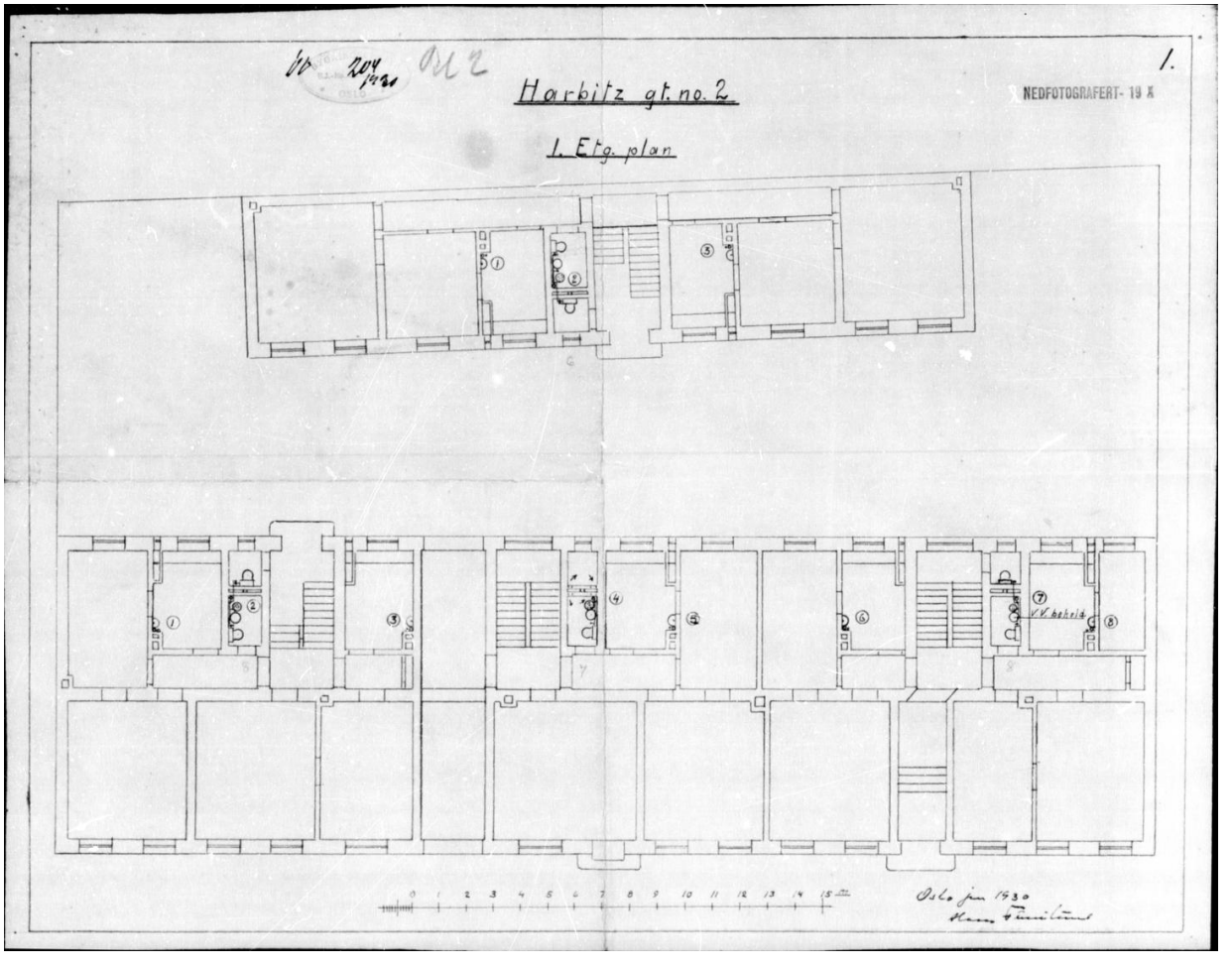
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

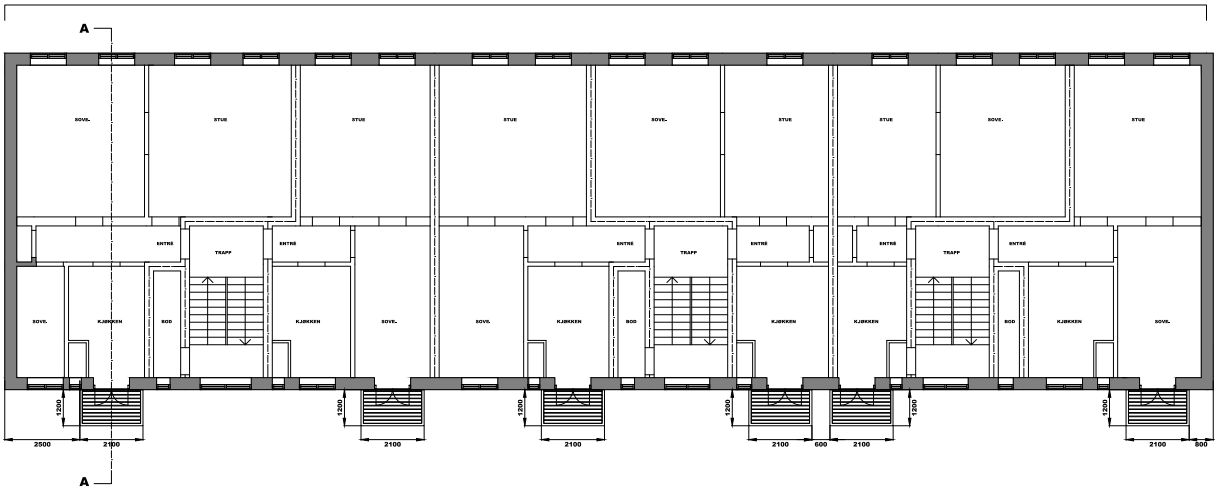
Vennlig hilsen

Anne Oline Gammelsæter - saksbehandler
Belin Fatahi - for fungerende enhetsleder Sarah Eilertsen Øien
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Flotte bygårder AS, Drammensveien 82 C, 0272 OSLO


Harbitz gt. no. 2
Kjelderplan
2.
NEDFOTOGRAFERT- 19 X
Bryggerhus
Bryggerhus
Oslo jan 30.

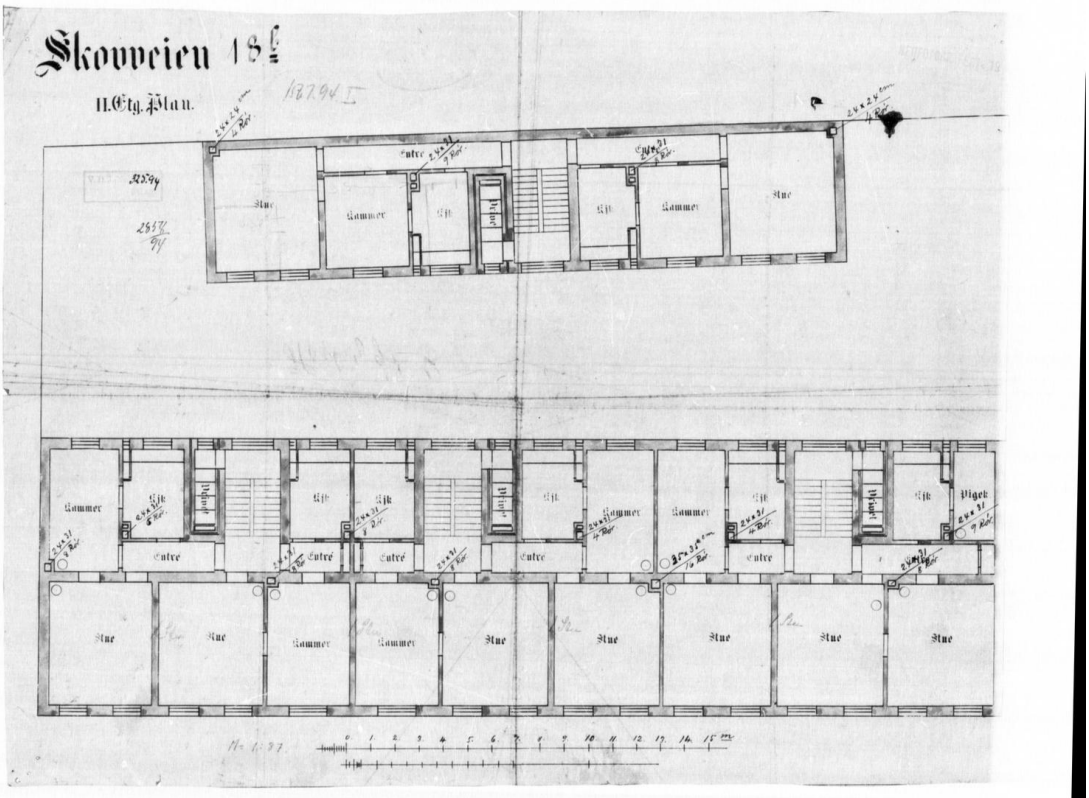

Harbitz gt. no. 2
1. Etg. plan
1.
NEDFOTOGRAFERT- 19 X
V.V. behold
Oslo jan 1930

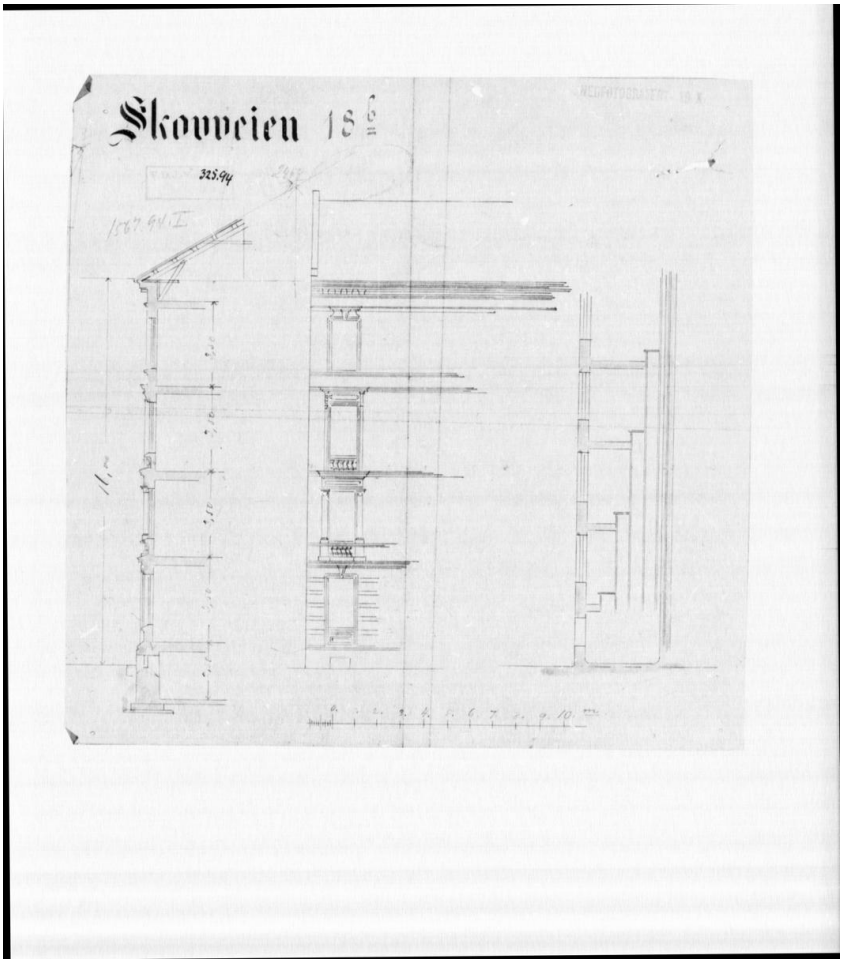


FASADE 1

Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign
Prosjekt	PRESIDENT HARBITZ GATE 2		
Tegning	NY SITUASJON - PLAN ETG 2-4		
Orginaldato: 12.12.2012	Tegnet av: ALF Dato/Sign	Godkjent: B-team FG Dato/Sign	Målestokk: 1:100
Tegningsnr: B1248-02			Revisjon
Prosjektnivå: Byggesøknadstegninger		Godkjent for byggesøknad	

B-rådgivende as
Org.nr: 983 887 457 mva
www.b-rg.
Arkitekter Ingeniører
Fredrik Stangs gate 3
N-0260 Oslo
+47 22 03 43 70
+47 22 03 43 71
Int. Ellingsrudv. 36A
Postadr: Postboks 2140
Grønland
N-0125 Oslo


Skovvejen 18
II. Etg. Plan.
Stue
Kammer
Elk.
Pigek.
Entré
Piger
Kammer
Stue


Skovvejen 18

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0769/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: President Harbitz' gate 2B 0259 OSLO

Betegnelse: Gnr 213, bnr 352, snr 15 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no