NORDVIK

Harbitzalléen 21

3 soverom | 118 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Harbitzalléen 21

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
35	Nabolagsprofil
36	Andre vedlegg
41	Tilstandsrapport
63	Egenerklæringsskjema
126	Vedlegg
186	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
189	Forbrukerinformasjon om budgivning
190	Budskjema

Salgsoppgave produsert 10.08.2026









Nøkkelinformasjon

Toppleilighet m/ takterrasse på 54m². Heis. 3sov/2bad. Gasspeis. 2 P-plasser. Utsikt. Gulvvarme. Snekkerbygd kjøkken.

Prisantydning	**23 500 000,-**
Omkostninger	**588 590,-**
Totalpris	**24 088 590,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**8 901,-**
BRA-i	**118 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2020**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Topp/hjørneleilighet fra 2020 med stor og solrik takterrasse på hele 54 kvm med fantastisk utsikt!

Meget attraktiv og sentral beliggenhet på Skøyen. Kort vei til nærbutikk, shoppingfasiliteter, offentlig transport og tur- og rekreasjonsområder. Leiligheten holder en høy standard med snekkerbygget garderobe og kjøkken med silestone benkeplate. Materialer og teknisk utstyr er av høy kvalitet hvor enstavs eikeparkett, vannbåren gulvvarme, gasspeis og balansert ventilasjon kan nevnes.

Høydepunkter:

- 2 parkeringsplasser (1 m/lader)
- Heis rett ned til butikken
- Gasspeis
- Miele hvitevarer
- Store vindusflater
- Varmtvann/fyring inkl
- Snekkerbygget kjøkken/garderober fra Gjeving Trevarefabrikk AS
- Fantastisk beliggenhet med nærhet til "alt"

Velkommen til visning!

Planløsning

8. Etasje
BRA-i: 118 kvm
Total BRA: 118 kvm

Tyder




Miele



























Soverom 2 er også av god størrelse med plass til dobbeltseng, garderobeskap og nattbord.





Soverom 3 er også av god størrelse med plass til dobbeltseng og nattbord. Snekkerbyggde garderobeskap. Her også med egen bodteknisk rom.

Snekkerbyggde garderobeskap.



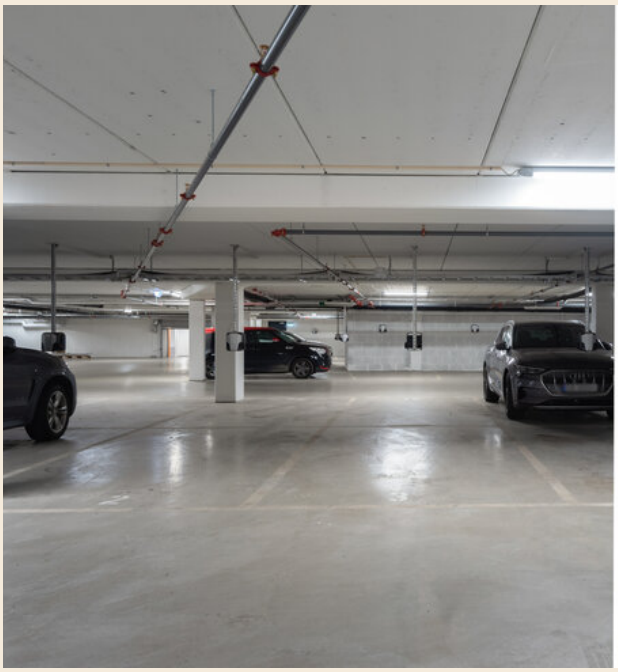






I hallen er det fliser på gulvet og snekkerbygde garderober fra Gjeving Trevarefabrikk AS.

Det medfølger 2 garasjeplasser i felles anlegg (plass nr. 2 og 3). Det er montert lader på plass 2.





Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0461/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Harbitzalléen 21, 0275 OSLO
Gnr 31, bnr 501, snr 59 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
BH Holding AS

Kjøpesum og omkostninger
23 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
587 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
588 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
601 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
24 088 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
24 101 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2020

Etasje
8

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 118 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 123 kvm
TBA: 56 kvm

Beskrivelse:

8. etasje:
BRA-i: 118 kvm. Gang, stue/kjøkken, teknisk rom, to bad og tre soverom.
Total BRA: 118 kvm.
TBA: 56 kvm. Privat takterrasse.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 5 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
8. etasje/toppetasje med heisadkomst - 118 kvm BRA-I: Entre, 2 bad/wc, kjøkken - stue og 3 soverom. Terrasse på ca. 54 kvm ut fra stue.
Leiligheten disponerer én god i kjeller målt til 5 kvm.
Det medfølger to parkeringsplasser (nr. 2 og 3) i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via dør fra felles gang.

Standard
Innvendige flater:
- Innvendige gulvoverflater er belagt med flislagte overflater i gang og baderom. Enstavs parkett for øvrig.
- Innvendige veggoverflater med sparklet og malte overflater på plater og murpuss.
- Nedforet himling med sparklet og malte plater i gang og to bad. Systemhimling i teknisk rom. Malte betongelementer for øvrig.
- Profilerte innvendige dører. Dør med glassfelt i mellom gang og stue/kjøkken.

Bad 1
Bad er fra byggeår. Dokumentasjon er ivaretatt i form av ferdigattest. Sluk i plast. Ukjent type membran. Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Flislagte veggoverflater. Dusj med innfellbare dører i herdet glass,

servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne, og opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter og speil over servant.

Bad 2
Bad er fra byggeår. Dokumentasjon er ivaretatt i form av ferdigattest. Sluk i plast. Ukjent type membran. Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Flislagte veggoverflater. Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate og veggfestet klosett med innebygget sisterne. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter og speil over servant.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og Miele hvitevarer. Kjøkkenøy i lik utførelse. Speil på vegg over benkeskap. Benkeplate i silestone med underlimt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Tekniske installasjoner:
- Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i teknisk rom. Samsvarserklæring signert og datert 22.08.2019 for følgende arbeid er fremvist: nyanlegg.
- Det er montert brannvarslere i gang og i stue/kjøkken.
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer. Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert i bad 1, dreneringsrør fra fordelerskap til våtrom. Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Automatisk vannstopper er montert i kjøkken.
- Balansert ventilasjonsanlegg er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.
- Vannbåren gulvvarme er ifølge fordelerstokk lagt i følgende rom: stue/kjøkken, gang, to bad og tre soverom. Fordelingstokker for gulvvarme er montert i fordelerskap i teknisk rom.
- Gasspeis.

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:
- Gulvoverflater. Det er registrert oppsprekking av parkett ved terrasseskyvedør, samt svelling i skjøter hakk i en kvist.
- Innvendige dører. Det er på befaring observert sprekt terskel på dør. Forholdet er å anse som estetisk.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Bad 1 - Hulltaking bad. Hulltaking er ikke utført da det er påvist at veggene er av typen stålkonstruksjon, det er derfor ikke mulig å måle med pigger i veggens utlekting.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Eiendommen ligger innenfor registrerte rød, gul og grå støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger. Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen under befaring. Vurdering: Boligen er oppført i 2020, og bygninger fra denne tiden har forventet tilfredsstillende lydisolasjon.

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

Parkering
2 garasjeplasser i U1 medfølger. Plass nr. 2 (med lader) og nr. 3.

Garasjeplasser er beliggende i anleggseiendom i garasje med gnr. 31 og bnr. 506.

Sammendrag selgers egenerklæring
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Utbygger - Profier AS vinter 2025/2026

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Svar: Ja
Beskriv: Drypping av vann i kobling i vannfordelerskap.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Svar: Ja.
Beskriv: Ny T-Banestasjon bygges i nabolaget. Skøyen/Harbitzalleen er under utbygging.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Anders Bråthen

Byggemåte
Bygningen er oppført i 2020.

Utvendig bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål- og bindingsverk, forblendet med teglstein.
- Flatt yttertak, tekket med papp/foliemembran.

Balkong, vinduer og ytterdører:
- Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken og ett soverom. Terrassebord på dekket og rekkverk i metall med glassfelt. Rekkverkshøyde er målt til ca. 121 cm.
- Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2018. To vinduer med tolags isolerglass i stue, produsert i 2020.
- Entrédør i brannklasse B 30 med 43 desibel lydmotstand. To terrasseskyvedører med trelags isolerglass, produsert i 2019.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Personheis.
- Felles varmtvann.
- Sprinkelanlegg.

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

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

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

Sameiets styre skal underrettes om alle utleieforhold.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er B
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
- Gulvvarme tilknyttet fjernvarme.
- Varmtvann fra fjernvarme.
- Gasspeis med fjernkontroll. Felles gasstank for bygning med egen målavleser for gasspeis.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke bebodd eiendommen og kjenner derfor ikke til årlig strømforbruk.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 8 901,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene fordeles slik:
Oppvarming/varmtvann kr 1 978,-
Felleskostnader kr 6 583,29,-
Fibernett kr 340,-

I tillegg faktureres det kr 350,- (2 x 175,-) per måned for parkeringsplass.

Kommunale avgifter
Inkludert i felleskostnader.

Eiendomsskatt
Kr 2 958,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 748 731,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 6 994 924,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for

kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Harbitzalléen Boligsameie 9-21-25, orgnr. 924645148

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forretningsfører
OBOS Eierskifte

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse, men sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrert på selskapet pr. 05.08.2026.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 143 314,-, mot et budsjettert overskudd på kr 250 540,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 149 762,-

Komplett budsjett og regnskap er vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

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

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 89340288

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 278 kvm (Eiertomt)
Tomten opparbeidet med gangstier, plen, diverse beplantning, sittegrupper og lekearealer. Nedgravde låsbare avfalsbeholdere.

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.

Radonmåling
Boligen befinner seg i 3. etasje eller høyere og det er ikke påkrevd radonmåling.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Attraktiv og sentral beliggenhet i Harbitzalléen, like ved Skøyen, med nærhet til alle byens fasiliteter og servicetilbud.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Coop Mega på Harbitz Torg. Fra leiligheten til matbutikken kan du gå tørrskodd. På Harbitz Torg finner man Nemus fysioterapi, Apotek1, Blade frisør samt blomsterbutikk. Rema 1000 (med post i butikk) og KIWI finner du også like ved i Hoffsveien. Her finner man også Møllhausen Torg med apotek, frisør, blomsterforretning, Nille, Coop Mega og en kafé. For ytterligere forretninger og servicetilbud finnes det et godt utvalg av kafeer, restauranter, apotek, klesforretninger, treningssentre m.m. i Karenslyst Allé på Skøyen. Oslo sentrum ligger også innen kort avstand med alt det innebærer av hovedstadens forretninger og servicetilbud.

I nærområdet finnes flere av byens grønne lunger som Skøyenparken og vakre Frognerparken. Sistnevnte inneholder skulpturanlegget Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion. Det er også kort vei til Bygdøy, som er et populært utfluktssted med fine badestrender og flotte turstier for både syklister og gående. Tur -og sykkelvei til Aker Brygge, Bestumkilen, og kyststi ut til Sollerud, hvor man også finner volleyballbane og badestrender.

Nærområdet byr på meget gode muligheter for offentlig kommunikasjon via buss og trikk med hyppige avganger. Nærmeste trikkestopp er Abbediengen, som ligger i umiddelbar nærhet fra boligen. Videre er det gangavstand til Skøyen med tog-/flytog- og bussforbindelser.

Det finnes et godt utvalg av private og kommunale barnehager i nærområdet. Av utdanningsmuligheter er det gode transportmuligheter til blant annet Bjørknes, OsloMet - Storbyuniversitetet, UiO, samt Handelshøyskolen BI.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 27.11.2023.

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

Byggemeldte/godkjente tegninger er vedlagt salgsoppgaven.

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

Regulerings- og arealplaner
Tomten er regulert til boligbebyggelse, kombinert bebyggelse og anleggsformål. For øvrig vises det til S-4914 Detaljregulering for Harbitzalléen 1-7, gnr 31 bnr 60 m.fl. og KDP-17 Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.
Oslo og området Skøyen/Hoff er stadig under

endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser.

Offentlige planer:
Skøyenområdet er under store reguleringsprosesser for å omgjøre området til nytt knutepunkt for kommunikasjon, dette i forbindelse med utbygging av Fornebubanen. Som følge av dette er store deler av Skøyenområdet vedtatt til fortetning. Av dette bør det spesielt nevnes Harbitzalléen 2-12 hvor det høyst sannsynlig vil komme blokker og Harbitzalléen 1-3-5 hvor det er vedtatt oppføring av kontorbygg med kontorlokaler, barnehage, forretning, undervisning og bevertning.

Plan-/byggesaker i nærområdet:
Områderegulering for Skøyen - Saksnummer: 201414412

Detaljregulering , Harbitzalléen - Saksnummer: 2025/06713
Hensikten med planen er å legge til rette for en bygate med bedre fremkommelighet og trafikksikkerhet for myke trafikanter, og legge til rette for byliv på tilstøtende arealer med utadrettet virksomhet. Planen skal også sikre grønne rabatter med trær, inklusive en sammenhengende trerekke langs sørsiden av gaten og legge til rette for lokal overvannshåndtering og bedre håndtering av flomvann.

Detaljregulering , Harbitzalléen 2B m.fl. (Felt BKB1 Skøyen) - Saksnummer: 2025/06765
Harbitzkvartalene Utvikling AS foreslår å regulere ca. 600 boliger fordelt på 59 950 m2 og ca. 12 600 m2 BRA kontor, forretning og tjenesteyting på felt BKB1 på Skøyen. Foreslått utnyttelsesgrad er 220%, med makshøyde på 42 meter, og boligandel på minimum 80%. Områderegulering Skøyen ble vedtatt 27.09.2023, men er ikke endelig stadfestet, grunnet innsigelser fra Bane NOR og Statens Vegvesen. Forslaget utløser krav til konsekvensutredning og planprogram.

Planforslag - Saksnummer: 2025/06917 - Skøyen felt S3 - Tingstuveien 31 og Harbitzalléen 2 A mfl.
Høringsperiode: 10.08.2026 – 21.09.2026
Hensikt: Skanska Næringseiendom AS og KM Real Estate AS foreslår å omregulere sine eiendommer fra kontor til kontor, bolig, tjenesteyting og torg. Det planlegges et næringsbygg på 14 etasjer og et kombinert bolig- og næringsbygg på 4-16 etasjer. Fornebubanen går under planområdet og får oppgang fra ny T-banestasjon. Plan- og bygningsetaten fraråder forslaget på grunn foreslåtte høyder og utnyttelse, med negative konsekvenser for bylandskap, kulturminner, sol-, vind- og støyforhold.

Byggesak - Saksnummer: 2025/21463 - Harbitzalléen 19 - ombygging og bruksendring av næringsdel i 1. etasje til kontorer for medisinsk senter
Status: Under behandling

Byggesak - Saksnummer: 2025/23545 - Harbitzalléen 5 - bruksendring lager til kontor
Status: Under behandling

Byggesak - Saksnummer: 2025/10917 - Hoffsveien 9 - oppføring av Skøyen stasjon - Fornebubanen
Status: Under behandling

Byggesak - Saksnummer: 2025/11458 - Harbitzalléen 295 - oppføring uteservering til restaurant
Status: Under behandling

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/31/501/59:
19.07.1918 - Dokumentnr: 311 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra gnr 31 bnr 56
Overført fra: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:501
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

07.05.2019 - Dokumentnr: 513467 - Erklæring/avtale
Gjensidig rett til å benytte felles søppelanlegg
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:501
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

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

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

12.02.2020 - Dokumentnr: 2102851 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:507
Bestemmelse om anlegg av gatevarme i "arkaden"
Bestemmelse om vedlikehold og utskifting av anlegget
Gjelder denne registerenheten med flere

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

20.03.2024 - Dokumentnr: 1237382 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS

Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2024/1245365-1/200

27.12.2019 - Dokumentnr: 1542900 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 59
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1162/60820

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.03.2020 - Dokumentnr: 2217978 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:499
Bestemmelse om bod
Kan ikke overdras

11.03.2020 - Dokumentnr: 2217978 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:506
Kan ikke overføres til andre enn boligseksjoner i gnr. 31 bnr. 500, 501 og 509
Med flere bestemmelser

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har 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 budaksept.

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en

forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum - estimert til kr. 188 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 375,-

Samlet skal selger betale kr. 245 100,- 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.

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 26. august 2026

Ansvarlig megler
Tobias Due, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90056220

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

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

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Harbitzalléen 21

Nabolaget Hoff/Bestum østre - vurdert av 210 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Bestum skole (1-7 kl.) 524 elever, 25 klasser	18 min 1.3 km
Smestad skole (1-7 kl.) 538 elever, 31 klasser	18 min 1.5 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 672 elever, 38 klasser	23 min 1.9 km
Øraker skole (8-10 kl.) 380 elever, 22 klasser	7 min 3.1 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl... 79 elever, 18 klasser	7 min 3.6 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	16 min 1.2 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	7 min 3 km

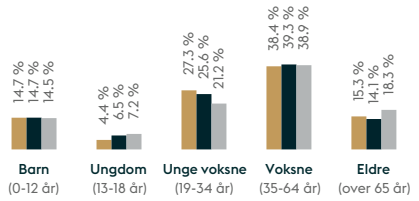
Offentlig transport

Hoff Linje 13	3 min 0.3 km
Hoff Linje 40	4 min 0.3 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	8 min 0.6 km
Montebello Linje 3	24 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 6.6 km

Barnehager

Harbitz aktivitetsbarnehage (1... 72 barn	2 min 0.1 km
Elmholt barnehage (1-5 år) 65 barn	6 min 0.5 km
Hoff Terrasse barnehage (2-5 å... 11 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Trikk
- Buss

Sport

Øvre silkestrå	14 min
Casinetto balløkke	16 min
SATS Hoff	5 min
SATS Sjølyst	14 min

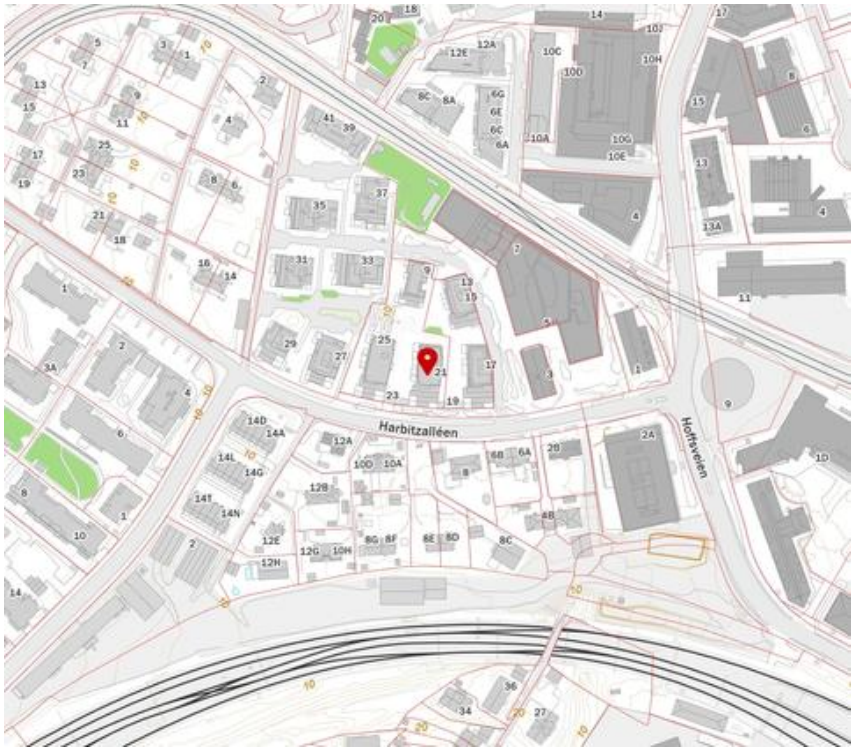
«Landlig med nær kontakt til sentrum»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



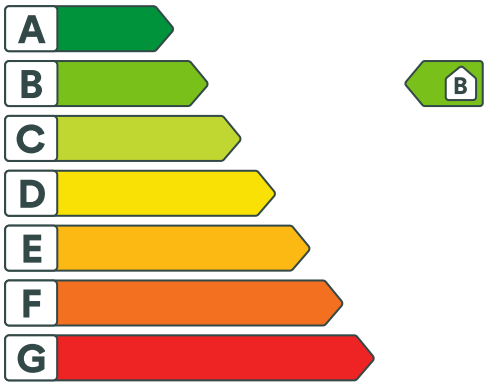
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

enova

Energiattest



Adresse **Harbitzalléen 21, 0275 OSLO**	
Dato for energimerking **10.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-329244**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300619112**
Gårdsnummer **31**	Bruksnummer **501**
Seksjonsnummer **59**	Bruksenhetsnummer **H0801**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2020**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **118,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **118,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **76,98 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **76,98 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **12 471 kWh**



Harbitzalléen 21, 0275 OSLO

Detaljering

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



Harbitzalléen 21, 0275 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Tilstandsrapport

Harbitzalléen 21, 0275 Oslo

Befaringsdato:	Tirsdag 4. august 2026
Utskriftsdato:	Tirsdag 25. august 2026
Referanse:	13976

Rapporten

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

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

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

Tyder

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

Anders Bråthen

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Overflater - Gulv	Det er registrert oppsprekking av parkett ved terrasseskyvedør, samt svelling i skjøter hakk i en kvist.	Side 16
Innvendige dører	Det er på befaring observert sprekt terskel på dør.	Side 16

Konklusjon

Eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Leiligheten ligger i 8. etasje med takterrasse.
Leilighet med høy standard.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2020, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår, Forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av BH Holding AS v/Bjørn Henrik Rasmussen å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

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

TG IU

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

TG 0

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

TG 1

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

TG 2

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

TG 3

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

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Parkeringskjeller		5			
8. etasje	118			56	
Sum	**118**	**5**	**0**	**56**	**0**
Sum BRA	**123**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Parkeringskjeller		Ekstern bod	
8. etasje	Gang, Stue/kjøkken, Teknisk rom, To bad, Tre soverom		

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

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

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

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

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

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

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

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

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Bh Holding AS
Takstmenn:	Anders Bråthen
Tilstede:	Anders Bråthen Befaring med utlånt nøkkel

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 31 Bnr: 501 Snr: 59
Eier/Hjemmelshaver:	Carl Henrik Rasmussen
Eierform:	Eiet

Boligblokk

Boligblokk

Byggeår
2020

Boligblokk - *Felles bygningsdeler*

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

Beskrivelse:

Utvendig bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål- og bindingsverk, forblendet med teglstein.
- Flatt yttertak, tekket med papp/foliemembran.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Personheis.
- Felles varmtvann.
- Sprinkelanlegg.

Våtrom (bad og vaskerom)

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Selve konstruksjons oppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.

Bad 1

Beskrivelse: Bad er fra byggeår.

Bad 1 - *Dokumentasjon våtrom* TG 1

Beskrivelse: Dokumentasjon er ivaretatt i form av ferdigattest.

Bad 1 - *Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger* TG 1

Beskrivelse: Sluk i plast. Ukjent type membran

Bad 1 - *Gulv i våtrom* TG 1

Beskrivelse: Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong.

Hva slags materiale er sluket laget av
Plast

Er det synlig membran i sluket
Nei

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

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

Bad 1 - *Vegger i våtrom* TG 1

Beskrivelse: Flislagte veggoverflater.

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

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner
Nei

Bad 1 - *Sanitærutstyr bad* TG 1

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

Bad 1 - *Fast inventar bad* TG 1

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter og speil over servant.

Bad 1 - *Hulltaking bad* TG IU

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da det er påvist at veggene er av typen stålkonstruksjon, det er derfor ikke mulig å måle med pigger i veggens utlekting.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
Nei

Bad 2

Beskrivelse: Bad er fra byggeår.

Bad 2 - *Dokumentasjon våtrom* TG 1

Beskrivelse: Dokumentasjon er ivaretatt i form av ferdigattest.

Bad 2 - *Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger* TG 1

Beskrivelse: Sluk i plast. Ukjent type membran

Bad 2 - *Gulv i våtrom* TG 1

Beskrivelse: Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong.

Hva slags materiale er sluket laget av
Plast

Er det synlig membran i sluket
Ja

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

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

Bad 2 - *Vegger i våtrom* TG 1

Beskrivelse: Flislagte veggoverflater.

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

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner
Nei

Bad 2 - *Sanitærutstyr bad* TG 1

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Bad 2 - *Fast inventar bad* TG 1

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter og speil over servant.

Bad 2 - *Hulltaking bad* TG 1

Beskrivelse:	Fuktmålinger er utført i eksisterende hull.
Vurdering:	Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

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

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

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

Beskrivelse:	Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i teknisk rom. Samsvarserklæring signert og datert 22.08.2019 for følgende arbeid er fremvist: nyanlegg.

Løser sikringene ofte ut
Nei

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
Samsvarserklæring foreligger på hele anlegget

Er antall sikringer er i samsvar med kursfortegnelsen
Ja

Er det kursfortegnelse
Ja

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Har det El. tilsyn på boligen
Tilnærmet ny bolig og derfor ikke relevant

Brannvarsling

Beskrivelse:	Det er montert brannvarslere i gang og i stue/kjøkken.

Varme, ventilasjons, sanitær

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

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

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer.
Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert i bad 1, dreneringsrør fra fordelerskap til våtrom.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Automatisk vannstopper er montert i kjøkken.

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

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjons, sanitær - *Ventilasjon* TG 1

Beskrivelse: Balansert ventilasjonsanlegg er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.

Hva slags ventilasjon er det i boligen
Balansert ventilasjonsanlegg

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

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vannbåren varme* TG 1

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

Beskrivelse: Vannbåren gulvvarme er ifølge fordelerstokk lagt i følgende rom: stue/kjøkken, gang, to bad og tre soverom.
Fordelingstokker for gulvvarme er montert i fordelerskap i teknisk rom.

Vurdering: Anlegget er vurdert ut ifra alder, og enkle observasjoner i forbindelse med fordelingsskap og reguleringsventiler. Reguleringsventiler er koblet med brytere i hvert rom og er derfor ikke testet.

Bygningsdeler generelt

Terrasser/balkonger

TG 1

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

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken og ett soverom.
Terrassebord på dekket og rekkverk i metall med glassfelt.
Rekkverkshøyde er målt til ca. 121 cm.

Balkongen/terrassen er bygget i følgende konstruksjon
Betong

Antall kvadratmeter
56

Vinduer og ytterdører

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

Vinduer og ytterdører - *Vinduer*

TG 1

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2018.
To vinduer med tolags isolerglass i stue, produsert i 2020.

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

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

Er noen av vinduene synlig punktert
Nei

Er det synlig råte i vinduer
Nei

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører*

TG 1

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B 30 med 43 desibel lydmotstand.
To terrasseskyvedører med trelags isolerglass, produsert i 2019.

Er dørene funksjonstestet under befaringen
Ja

Kjøkkeninnredning

TG 1

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

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Kjøkkenøy i lik utførelse. Speil på vegg over benkeskap. Benkeplate i silestone med underlimt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert
2020

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

Er det komfyrvakt
Ja

Er det automatisk vannstopper i benkeskap
Ja

Kjøkkeninnredning - *Hvitevarer kjøkken*

TG 1

Beskrivelse: Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Hvitevarene er av typen Miele.

Etasjeskiller

TG 1

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

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

Vurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Overflater - Gulv

TG 1

Beskrivelse: innvendige gulvoverflater er belagt med flislagte overflater i gang. Enstavs parkett for øvrig.

Veggoverflater

TG 1

Beskrivelse: Innvendige veggoverflater med sparklet og malte overflater på plater og murpuss.

Overflater - Gulv

TG 2

Beskrivelse:	Enstavs parkett i soverom med tilknyttet bad.
Vurdering:	Det er registrert oppsprekking av parkett ved terrasseskyvedør, samt svelling i skjøter hakk i en kvist.
Årsak:	fuktpåkjenning av åpen dør??

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Nedforet himling med sparklet og malte plater i gang og to bad. Systemhimling i teknisk rom. Malte betongelementer for øvrig. Himlingshøyde er målt til ca. 2,30 m i gang og ca. 2,60 m i stue/kjøkken.

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører. Dør med glassfelt i mellom gang og stue/kjøkken.
Vurdering:	Merker/hakk på dør til soverom med tilknyttet bad. Tg1 er gitt etter en helhetsvurdering.

Innvendige dører

TG 2

Beskrivelse:	Profilert innvendig dør til teknisk rom.
Vurdering:	Det er på befaring observert sprekt terskel på dør.
Årsak:	Årsak ikke kjent.
Konsekvens:	Forholdet er å anse som estetisk.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse:	Plassbygget garderobeskap med profilerte fronter i gang og tre soverom.

Ildsteder

TG 1

Beskrivelse:	Gasspeis.

Piper

TG 1

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

Beskrivelse:	Stålwire fra gasspeis ut gjennom yttervegg på terrasse.

Innvendig parkeringsplass tilhørende boenheten

TG 0

Beskrivelse:	Leiligheten disponerer to parkeringsplasser (nr, 2-og 3) i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via dør fra felles gang.
Vurdering:	Parkeringsplassenes funksjonalitet med hensyn til inn- og utkjøring, samt inn- og utstigning av bil, er vurdert som tilfredsstillende i henhold til gjeldende norm ved oppføring

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Lyd og støyforhold

Beskrivelse:	Eiendommen ligger innenfor registrerte rød, gul og grå støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger. Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen under befaring.
Vurdering:	Boligen er oppført i 2020, og bygninger fra denne tiden har forventet tilfredsstillende lydisolasjon.

Lovlighet

Beskrivelse:	Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Dokumentasjon

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

Beskrivelse:	Dokumentasjonskravet er ivaretatt med ferdigattest.

Radon

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

Beskrivelse:	Boligen befinner seg i 3. etasje eller høyere og det er ikke påkrevd radonmåling.
Vurdering:	iht. NGU Radon aktsomhetskart er området boligen ligger registrert med "moderat til lav" aktsomhet for radon. Det bemerkes at det i alle utleieboliger er det krav om radonmåling, men i boliger som kun benyttes av eier, er det ingen krav om radonmåling. Forhøyde radonforekomster som ikke er oppdaget utgjør en helserisiko. På generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling, for å kartlegge om det bør utføres tiltak for å redusere nivået av radon.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Eier	06-08-2026	Opplysninger er gitt av eier over telefon	
Godkjente plantegninger	04-08-2026		Mottatt
Egenerklæring	05-08-2026	Egenerklæring signert 05.08.2026	Mottatt

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

NS 3600 er fulgt så langt det lar seg gjøre, men på enkelte punkter kan rapporten avvike fra standarden.

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

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

Mandatavgrensning

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

Undersøkelsesnivå og metode

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

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

Bærekraft og klimarobusthet

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

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

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

Dokumentasjon

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

Gyldighet og bortfall av ansvar

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

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

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

Ansvarsbegrensning

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

Undersøkelse av kjøper

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

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

Erfaring- og kompetansekrav

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

Rettigheter

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bjørn Henrik Rasmussen	9578-5999-4-1728623	2026-08-05 14:26:58

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
5. aug. 2026

Oppdragsnummer
14-0461/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Harbitzalléen 21, 0275 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
BH Holding AS v/ Bjørn Henrik Rasmussen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. mars 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

Utført arbeid

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

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Utbygger - Profier AS vinter 2025/2026

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Drypping av vann i kobling i vannfordelerskap

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Ny T-Banestasjon bygges i nabolaget. Skøyen/Harbitzalleen er under utbygging.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 14-0461/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Bjørn Henrik Rasmussen	**2026-08-05**

Identifikasjon

Bjørn Henrik Rasmussen

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

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Sindre Trovåg Jonassen
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: s.jonassen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0461/26 . Vår ref.: 2563-1-059 Dato: 05.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Harbitzalléen Boligsameie 9-21-25
Organisasjonsnr:	924645148
Seksjonseier:	Bh Holding As
Medeier:	
Leilighetsnummer:	059
Adresse:	Harbitzalléen 21, 0275 OSLO
Seksjonsnummer:	59
Gnr.	31
Bnr.	501

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 8 901,29,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Oppvarming/varmtvann	1 978,00	
Felleskostnader	6 583,29	
Fibernett	340,00	

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

legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	670,-
Fradragsberettigede kostnader:	42,-
Annen formue:	3 765,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Eirik Skaråpr. e-post: eirik.skara@obos.no eller telefon: 22 99 18 41.

Annen informasjon:

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

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

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

Velkommen til årsmøte i HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 9-21-25

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

Dato for årsmøtet:

25. mars 2026 kl. 19:30, Labratoriet .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Skifte av revisor
8. Obos Nøkkel
9. Valg av styremedlemmer

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

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Øystein Granheim er foreslått som møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble møteleder foreslått. Protokollvitner velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 220 000

Sak 7

Skifte av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Litt om Alpha Revisjon AS:

Alpha Revisjon AS har kontor i Oslo sentrum, Holbergs gate 21, 0166 Oslo.

Vårt kontor har pr i dag 18 ansatte og firmaet har eksistert i 30 år.

Alpha Revisjon AS har et bredt faglig miljø og har revisjonsoppdrag med tilhørende bistand og rådgivning- innenfor de fleste bransjer og organisasjonsformer. Videre har vi små, mellomstore og store revisjonsklienter- med hensyn til aktivitet og omsetning. Hos oss er det en selvfølgelighet å yte god service og overholde- tidsfrister.

Vi er opptatt av, og vektlegger å være i forkant av utviklingen både teknisk og faglig. Som revisjonsprogram- benytter vi Descartes og som årsoppgjørsprogram benytter vi Maestro Årsoppgjør.

Ved å velge Alpha Revisjon AS som revisor får dere kontinuitet i de personene som er med på oppdraget. Som et mindre revisjonsfirma er det ikke flere ledd mellom revisormedarbeider og partner, og man skal kunne forholde seg til et fåtall av personer. Kontinuitet på de som arbeider med revisjonskunden fører til at vi raskere tilegner oss kompetanse på oppdraget. Det vil ikke være slik at det settes på ny medarbeider hvert regnskapsår. Partner på oppdraget vil være Roger Skogly som har mange års erfaring med oppdragsansvar på sameier og borettslag forvaltet av OBOS.

Sameiet har fått tilbud om kr. 11.125 ink mva. Det er ingen etableringskostnad.

Forslag til vedtak
Årsmøte gir styret fullmakt til å akifte revisor fra BDO til Alpha Revisjon

---

Sak 8

Obos Nøkkel

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Leverandør av nøkkelkort har sluttet å lage nøkkelkort. Styret har kjøpt inn resterende kort så det er ikke fare for å gå tom for kort med det første.

Allikevel må vi vurdere å bytte system eller få et supplement til systemet vi allerede har. Et alternativet er OBOS-nøkkel som beskrives mer under.

Styret ønsker derfor å få muligheten til å installere OBOS nøkkel

Fordeler med OBOS Nøkkel:

- Trenger ikke lenger å være fysisk tilstede for å dele nøkler med for eksempel håndverkere.
- Automatisk oppdatering ved eierskifte. – Vi sletter tidligere eier og legger til ny eier.
- Subsidiering fra OBOS – I forhold til maskinvare, montering og installasjon.

- Økt trygghet og sikkerhet – Ingen nøkler på avveie og full oversikt over alle tilganger via eget brukergrensesnitt .
- Supplement til tradisjonell nøkkel. Digital eller fysisk nøkkel? Du trenger ikke å velge.. ja takk, begge deler!
- Ingen bindingstid – Kun 1 måneds oppsigelse

Se mer om OBOS-nøkkelen i denne videosnutten

Du finner også mer informasjon her

KOSTNAD «OBOS-nøkkel»

Maskinvare og installasjon på fellesdører: 3490 kr ink mva pr. dør. (7-10 dører) Forutsatt at døren har elektronisk sluttstykke og strøm. (Resterende subsidieres av OBOS)

Månedspris: kr 2790 ink mva, pr mnd. (Ingen bindingstid)

Månedspris inkluderer:

1. Bruk av tjenesten på fellesdører for alle beboere. (Man kan også dele nøkkel digitalt med familie / venner og håndverker – både permanent og tidsbegrenset)
2. Drift
3. Support
4. Service
5. Automatiske eierskifter (Eierskifte foregår automatisk slik at styret slipper administrasjon og nøkkelhåndtering ifm inn og utflytting)
6. Eget kontrollsenter

Forslag til vedtak
Gi styret fullmakt til å inngå avtale med OBOS Nøkkel.

Sak 9

Valg av styremedlemmer

Sondre Brekke og Hulda Gunnlaugsdottir har varslet styret om at de ønsker å trekke seg 1 år før perioden utløper.

Det må på årsmøte velges:

1. Styreleder for 1 år.

2 stk. Styremedlemmer for 2 år.

1 stk. Varamedlem for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlemmer Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Årsrapport for 2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har tillitsvalgte vært:

Styret
Styreleder Øystein Granheim
Styremedlem Frida Jystad Ratvik
Styremedlem Sondre Brekke
Styremedlem Jan Waage
Styremedlem Hulda Gunnlaugsdottir

Varamedlem Carl Henrik Munthe-Kaas

Kontaktinformasjon
Styret

Styret kan kontaktes på e-post harbitzstyreb1@gmail.com. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Harbitzalleen Bs 9-21-25
Boligsameiet består av 93 boligseksjoner.

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

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

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Revisor er BDO.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 9-21-25

Konklusjon

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

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 06J67-3QAHP-H8VV6-7ID0H-SG53V-0EZES

Styrets arbeid

Styret har det siste året hatt hatt fokus på flere viktige områder, blant annet å sikre en bærekraftig økonomi og likviditet nå som garantiperioden er over, vedlikehold av fellesarealer, nødvendig utbedringer av vannbåren varme-anlegget og brannsikkerhet. Det er avholdt 7 ordinære styremøter, flere ekstraordinære styremøter og løpende saker er behandlet fortløpende.

Økonomi

Sameiet hadde høyere kostnader enn forutsatt i 2025 - spesielt kommunale avgifter og vedlikehold av både heis og vannbåren varme-anlegget. I tillegg - som det ble informert til beboere om på årsmøtet i 2025 og i nyhetsvarsler på Vibbo - fikk sameiet i 2024 en uventet etterfakturering fra Møller Eiendom på ca. 700.000 kroner. Dette gjaldt strøm og driftskostnader helt tilbake fra 2020, som vi ikke var blitt fanget opp og fakturert for tidligere. Ettersom dette var en ekstraordinær regning og at sameiet på det tidspunktet hadde tilstrekkelig likviditet, valgte styret å bruke egenkapitalen til å betale dette - og se an behovet for en ekstra innbetaling senere. Dessverre så vi i 2025 at likviditeten ikke var god nok på sommeren, da sameiet har større kostnader første del av året (serviceavtaler og forsikring betales ut tidlig på året). Vi så det derfor som nødvendig å innhente kr 500 000 i kapital som ble innhentet fra eiere gjennom to innbetalinger i 2025. Videre har vi siden den gang gjort flere tiltak for å forhindre at dette skal skje igjen, blant annet å bytte forretningsfører da vi ikke var fornøyd med arbeidet til forrige forretningsfører, reforhandlet flere avtaler og gjort flere tiltak for å jevne ut kontantstrømflyten ut gjennom året. Vi kommer også fremover til å jobbe for å sikre likviditeten og bygge opp en sunn økonomisk buffer.

Styret vedtok en økning i felleskostnadene på 15 % med virkning fra 01.01.2026. Bakgrunnen for den betydelige økningen er varslet prisstigning fra flere leverandører, samt økte kostnader til vann og avløp, renovasjon og forsikring utover normal prisutvikling. Vi har også identifisert flere nødvendige vedlikeholdsprosjekter som har blitt eller vi utføres fremover, blant annet oppgradering av anlegget for vannbåren varme og nødvendige oppgraderinger av heis.

· Likviditet: Sameiets likviditet vurderes som svak og sårbar for uforutsette kostnader. Det er nødvendig å ha en tilstrekkelig buffer for å kunne håndtere løpende drift og vedlikehold.

· Soliditet: Utbyggers garanti er utløpt, og sameiet må selv dekke fremtidig vedlikehold. Dette vil medføre økte kostnader i årene som kommer, blant annet knyttet til vannbåren varme, belysning i branntrapp og heis.

Brannsikkerhet og beredskap

Sameiet gjennomførte høsten en felles brannøvelse sammen med nabosameiet Piir. Oppdatert branninstruks er publisert på Vibbo og er tilgjengelig for alle beboere. Vi har også hatt et fokus på å tilgjengeliggjøre nødvendige tegninger og beskrivelser som brannvesenet bruker.

Kameraovervåkning

I henhold til vedtak fra årsmøtet innhentet styret tilbud på kameraovervåkning i bod-arealer. Det ble vurdert tilbud fra Avarn og Kameraovervåkning AS, hvor sistnevnte leverte det beste tilbudet. Kameraovervåkning er nå etablert i bod-arealene i bygg 25, og er operativt. Etter dette ble installert, har vi ikke hatt innbrudd.

Skade- og forsikringssaker

I sommer oppstod en lekkasje i bygg 21 som følge av at et sprinklerhode i øverste etasje ble utløst. Årsaken var sterk varme ved et vindu kombinert med at en feil type sprinklerhode var montert - som tålte for lav temperatur. Leverandør har i etterkant byttet sprinklerhoder i øvrige bygg for å forhindre gjentakelse.

Vannet rant ned trappeløpet i bygg 21, og det ble nødvendig å male vegger og tak. Kostnadene ble dekket av sameiets forsikring. Ingen leiligheter ble berørt av hendelsen.

Vedlikehold og drift

Møller Eiendom har etter dialog med styret utført maling, vedlikehold og nødvendige utbedringer av fellesarealer rundt garasjeinngang og renovasjonsrom. Siste del av vedlikeholdet ble gjennomført i mars i området rundt renovasjonsrommet.

Styret har besluttet å oppgradere varmeanlegget med blant annet bedre pumpe og økt rensekapasitet. Dagens løsning er en rimelig løsning valgt av byggherre og er ikke dimensjonert for langvarig drift for antall leiligheter i felt A og Piir. Sameiet er oppført etter tidligere teknisk standard og innenfor forskriftene, slik at forholdet derfor ikke er reklamasjonsberettiget. Tiltakene forventes å redusere risiko for varmetap og driftsfeil i leilighetene. Styret er i dialog og forhandlinger med leverandører. Styret har også forhandlet frem at alle glassventiler blir byttet kostnadsfritt.

Sameiet inngikk avtale om Norgespris fra 1. oktober 2025. Dette har spart sameiet og beboere for mange hundre tusen så langt.

Forretningsførsel

Sameiet har som nevnt fått ny forretningsfører i OBOS. Styret er godt fornøyd med oppfølgingen og samarbeidet så langt.

Beplantning og vedlikehold

Pågående og kommende tiltak i fellesarealene våre, som driftes og vedlikeholdes av Huseierforeningen på vegne av de tre sameiene i Harbitzalleen.

Etter flere befaringer med gartner ble det kartlagt behov for å erstatte rundt 1000 planter, inkludert små stauder til regnbedene. Dette gjelder både planter som har dødd, ikke overlevde vintrer, skadet, osv. I tillegg har vi hatt en reklamasjonssak med utbygger hvor noe ble plantet i 2024.

På grunn av et begrenset budsjett er det besluttet å plante omtrent halvparten i 2025, sammen med tilførsel av jord for å forbedre vekstforholdene. Resten av plantene vil vi forsøke å få på plass i en ny runde i år. Vanning er ikke inkludert i avtalen med gartner, da dette ville medført svært høye kostnader. Vanning må derfor gjøres manuelt. Vi ber derfor beboere som bor på bakkeplan om å bidra med å vanne plantene rundt sin egen veranda – hvis man har lyst og mulighet. Dette er selvsagt helt frivillig, men vil være til stor hjelp for å sikre at plantene får en god start.

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at seksjonseiernes a-konto innbetaling til fjernvarme ble feilaktig budsjettert som inntekt. Den feilen gjorde at styret fikk inn mindre inntekter enn budsjettert ca. MNOK 1,3. En konsekvens av denne feilen var at styret måtte kreve inn ca. 540.000 i kapitalinnkalling. I tillegg er det inntektsført ladeinntekter fra EL-bil. Etterskuddsvis blir kostnad til EL-lading innkrevet fra de som har lader. Her skal inntekt=kostnad. Da det for 2024 ikke ble krevet inn tilstrekkelig til å dekke kostnad for den perioden. Så ble kr. 64.211 krevet inn ekstra i 2025.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at totalt forbruk fra seksjonseierne er lagt til grunn i budsjett 2025 (eks sameiet sitt forbruk til oppvarming av fellesarealer etc). Andre avvik som er relevante er at kommunale avgifter er høyere enn budsjettert. Det skyldes at både sameiet og Harbitz Torg ble fakturert og betalte kommunale avgifter Q2-21. Dette ble motregnet kommunale avgifter Q3-21. Dette ble først oppdaget høsten 2025, og styret ble enige med Harbitz Torg om å etterbetale.

Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 197.640

Budsjett 2026

Styret vil på årsmøte legge frem budsjett for 2026. Budsjettet er hverken revidert av revisor eller avhengig av godkjenning fra årsmøte. Budsjett er kun til orientering. Tallene i budsjettet er basert på estimerte tall, og det er tatt høyde for varslede prisøkninger fra leverandører og tjenesteytere, innspill fra OBOS og styrets egne forutsetninger der det har vært nødvendig.

Styret anslår at det vil komme flere vedlikeholdsprosjekter fremover og det ordinære driftsbudsjettet må kunne ventes å øke. Blant annet systemet for vannbåren varme og heis. I tillegg til løpende drift og vedlikehold.

Energikostnader

Styret har inngått avtale om Norgespris for felles forbruk i sameiet. Det er oppvarming av fellesarealer, garasjeanlegg, heis, EL-lading og fjernvarme. Dette gir sameiet bedre forutsigbarhet og det er de

Felleskostnader

Felleskostnader kreves inn a-konto hver måned fra seksjonseierne, og avregnes mot egenkapitalen til sameiet. Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av sameiet sine felleskostnader.

Budsjettet er basert på 15% økning reduksjon av felleskostnadene

fra 01.01.26

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 9-21-25
ORG.NR. 924645148, KLIENTNR. 2563

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 041 145	4 159 259	5 327 288	4 636 000
Ladeinntekter elbil		64 211	0	130 000	130 000
Andre inntekter	3	604 122	-15 989	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 709 479**	**4 143 270**	**5 457 288**	**4 766 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-31 020	-31 020	-28 000	-31 020
Styrehonorar	5	-220 000	-220 000	-220 000	-220 000
Revisjonshonorar	6	-18 303	-14 753	-13 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-135 238	-129 058	-140 000	-140 650
Konsulenthonorar		-9 780	-13 388	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-560 323	-640 798	-578 000	-692 120
Forsikringer		-349 077	-301 540	-330 000	-363 000
Kommunale avgifter	8	-1 352 018	-1 030 071	-1 214 000	-1 348 700
Garasjer		-122 100	-152 625	-122 100	-122 100
Ladekostnader EL-bil		0	-109 412	-130 000	-130 000
Kostnader sameie		-572 401	-623 439	-529 648	-529 648
Energi/fyring	9	-374 971	-493 050	-1 240 000	-305 000
TV-anlegg/bredbånd		-365 247	-356 004	-356 000	-380 000
Andre driftskostnader	10	-488 536	-314 700	-320 000	-352 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 599 013**	**-4 429 856**	**-5 235 748**	**-4 645 238**
DRIFTSRESULTAT		**110 465**	**-286 586**	**221 540**	**120 762**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	35 054	38 900	30 000	30 000
Finanskostnader	12	-2 205	-1 146	-1 000	-1 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**32 849**	**37 754**	**29 000**	**29 000**
ÅRSRESULTAT		**143 314**	**-248 831**	**250 540**	**149 762**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-248 831		
Til opptjent egenkapital:		143 314	0		

HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 9-21-25
ORG.NR. 924645148, KLIENTNR. 2563

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		77 063	68 010
Forskuddsbetalte kostnader		34 967	4 095
Andre kortsiktige fordringer	13	12 802	118 498
Driftskonto OBOS-banken		1 005 420	829 784
SUM OMLØPSMIDLER		**1 130 252**	**1 020 387**
SUM EIENDELER		**1 130 252**	**1 020 387**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		197 640	54 326
SUM EGENKAPITAL		**197 640**	**54 326**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		58 165	72 920
Leverandørgjeld		344 245	265 647
Energiavregning	14	283 171	284 255
Annen kortsiktig gjeld	15	247 031	343 239
SUM KORTSIKTIG GJELD		**932 612**	**966 061**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 130 252**	**1 020 387**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.03.2026
Styret i Harbitzalléen Boligsameie 9-21-25

Øystein Granheim /s/ Frida Jystad Ratvik /s/ Sondre Brekke /s/

Jan Waage /s/ Hulda Gunnlaugsdottir /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 551 881
Parkering	122 100
TV/internett	367 164
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 041 145**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Avregning gass	7 673
Kapitalinnkalling	542 522
Viderefakturert Piir	53 927
SUM ANDRE INNTEKTER	**604 122**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5

STYREHONORAR	
Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-220 000
SUM STYREHONORAR	**-220 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-6 186

NOTE 6	
REVISJONSHONORAR	
Revisjon	-18 303
SUM REVISJONSHONORAR	**-18 303**

NOTE 7	
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Drift/vedlikehold bygninger	-102 576
Drift/vedlikehold VVS	-16 321
Drift/vedlikehold elektro	-82 293
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 241
Drift/vedlikehold heisanlegg	-153 625
Drift/vedlikehold brannsikring	-83 722
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-107 544
Egenandel forsikring	-12 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-560 323**

NOTE 8	
KOMMUNALE AVGIFTER	
Vann- og avløpsgebyr	-852 571
Renovasjonsgebyr	-283 847
Kommunale avgifter	-215 600
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 352 018**

NOTE 9	
ENERGI/FYRING	
Gass	-63 935
Elektrisk energi	-113 581
Fjernvarme	-32 341
Andre fyringskostnader	-165 114
SUM ENERGI / FYRING	**-374 971**

NOTE 10	
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Annen leiekostnad	-16 654
Diverse utstyr	-8 850
Vaktmestertjenester	-52 089
Vakthold	-143 263
Renhold ved firmaer	-219 239
Snørydding	-3 050
Andre driftskostnader	-6 287
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 186
Andre kontorkostnader	-25 842
Bank- og kortgebyr	-3 752

Øreavrunding	77
Velferdskostnader	-3 400
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-488 536**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 238
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	609
Andre renteinntekter	33 207
SUM FINANSINNTEKTER	**35 054**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-2 205
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 205**

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Akonto Piir	-540 000
Viderefakturerte fakturaer - Fjernvarme	552 802
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**12 802**

NOTE 14
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

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

KOSTNADER

Fjernvarme	338 441
SUM KOSTNADER	**338 441**

SUM ENERGIAVREGNING	**-283 171**

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

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

NOTE 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-146 843
Gebyr og fakturaomkostninger	-35
Harbitz Torg AS	-100 153
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-247 031**

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 25.03.26
Selskapsnummer: 2563 **Selskapsnavn:** HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 9-21-25

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 9-21-25

Organisasjonsnummer: 924645148
Møtet ble avholdt 25. mars kl. 19:30, Labratoriet .

Antall stemmeberettigede som deltok: 19
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Øystein Granheim er foreslått som møteleder

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Eirik Skar fra Obos foreslått. Protokollvitner velges i møtet.

✓ **Vedtatt. Andreas Kristiansen meldte seg som protokollvitne.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220 000.

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

7. Skifte av revisor

Litt om Alpha Revisjon AS:

Alpha Revisjon AS har kontor i Oslo sentrum, Holbergs gate 21, 0166 Oslo.

Vårt kontor har pr i dag 18 ansatte og firmaet har eksistert i 30 år.

Alpha Revisjon AS har et bredt faglig miljø og har revisjonsoppdrag med tilhørende bistand og rådgivning innenfor de fleste bransjer og organisasjonsformer. Videre har vi små, mellomstore og store revisjonsklienter med hensyn til aktivitet og omsetning. Hos oss er det en selvfølgelighet å yte god service og overholde tidsfrister.

Vi er opptatt av, og vektlegger å være i forkant av utviklingen både teknisk og faglig. Som revisjonsprogram benytter vi Descartes og som årsoppgjørsprogram benytter vi Maestro Årsoppgjør.

Ved å velge Alpha Revisjon AS som revisor får dere kontinuitet i de personene som er med på oppdraget. Som et mindre revisjonsfirma er det ikke flere ledd mellom revisormedarbeider og partner, og man skal kunne forholde seg til et fåtall av personer. Kontinuitet på de som arbeider med revisjonskunden fører til at vi raskere tilegner oss kompetanse på oppdraget. Det vil ikke være slik at det settes på ny medarbeider hvert regnskapsår. Partner på oppdraget vil være Roger Skogly som har mange års erfaring med oppdragsansvar på sameier og borettslag forvaltet av OBOS.

Sameiet har fått tilbud om kr. 11.125 ink mva. Det er ingen etableringskostnad.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøte gir styret fullmakt til å akifte revisor fra BDO til Alpha Revisjon
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt**

8. Obos Nøkkel

Leverandør av nøkkelkort har sluttet å lage nøkkelkort. Styret har kjøpt inn resterende kort så det er ikke fare for å gå tom for kort med det første.

Allikevel må vi vurdere å bytte system eller få et supplement til systemet vi allerede har. Et alternativet er OBOS-nøkkel som beskrives mer under.

Styret ønsker derfor å få muligheten til å installere OBOS nøkkel

Fordeler med OBOS Nøkkel:

- Trenger ikke lenger å være fysisk tilstede for å dele nøkler med for eksempel håndverkere.
- Automatisk oppdatering ved eierskifte. – Vi sletter tidligere eier og legger til ny eier.
- Subsidiering fra OBOS – I forhold til maskinvare, montering og installasjon.
- Økt trygghet og sikkerhet – Ingen nøkler på avveie og full oversikt over alle tilganger via eget brukergrensesnitt .
- Supplement til tradisjonell nøkkel. Digital eller fysisk nøkkel? Du trenger ikke å velge.. ja takk, begge deler!
- Ingen bindingstid – Kun 1 måneds oppsigelse

Se mer om OBOS-nøkkelen i denne videosnutten

Du finner også mer informasjon her

KOSTNAD «OBOS-nøkkel»

Maskinvare og installasjon på fellesdører: 3490 kr ink mva pr. dør. (7-10 dører) Forutsatt at døren har elektronisk sluttstykke og strøm. (Resterende subsidieres av OBOS)

Månedspris: kr 2790 ink mva, pr mnd. (Ingen bindingstid)

Månedspris inkluderer:

1. Bruk av tjenesten på fellesdører for alle beboere. (Man kan også dele nøkkel digitalt med familie / venner og håndverker – både permanent og tidsbegrenset)
2. Drift
3. Support
4. Service
5. Automatiske eierskifter (Eierskifte foregår automatisk slik at styret slipper administrasjon og nøkkelhåndtering ifm inn og utflytting)
6. Eget kontrollsenter

> **Forslag til vedtak:**
> Gi styret fullmakt til å inngå avtale med OBOS Nøkkel.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt**

9. Valg av styremedlemmer

Sondre Brekke og Hulda Gunnlaugsdottir har varslet styret om at de ønsker å trekke seg 1 år før perioden utløper.

Det må på årsmøte velges:

1. Styreleder for 1 år.

2 stk. Styremedlemmer for 2 år.

1 stk. Varamedlem for 1 år.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Øystein Granheim

Følgende stilte til valg:
Øystein Granheim

Styremedlemmer (2 år)

Følgende ble valgt:
Jakob Lund Johannessen
Carl Henrik Munthe-Kaas

Følgende stilte til valg:
Jakob Lund Johannessen
Carl Henrik Munthe-Kaas

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Rune Nielsen

Følgende stilte til valg:
Rune Nielsen

Protokollen signeres av:
Møteleder: Øystein Granheim /s/
Protokollfører: Eirik Skarå /s/
Protokollvitne: Anders Kristiansen /s/

VEDTEKTER FOR
HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 9-21-25

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

1. NAVN, OPPRETTELSE OG HVA SAMEIET OMFATTER

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

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

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

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

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

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

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

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

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

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

2.4. Parkering/garasjeplasser

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

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

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

2.5. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

2.6. Dyrehold

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

3. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

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

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

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

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

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

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Bygningsmessige arbeider

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

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

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere.

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

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

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

5.6. Fellesregler om forsikringsskader

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

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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

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

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

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

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

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

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets årsrapport
b) behandle og eventuelt godkjenne regnskap for foregående kalenderår
c) fastsette styrets honorar for foregående kalenderår
d) velge styremedlemmer
e) valg av revisor når det er nødvendig

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

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

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

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

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

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

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

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

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

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

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

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

8.3. Styremøter

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

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

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

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

8.4. Styrets oppgaver

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

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

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

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

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

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

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

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

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

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

9.3. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

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

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisorer.

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

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

11. HARBITZALLÉEN HUSEIERFORENING

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

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

12. SÆRLIGE BESTEMMELSER

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

12.1 Boder, tekniske rom og servicearealer i anleggseiendom

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

12.2 Tinglyste erklæringer

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

12.3 Tilgang via leiligheter ved nødevakuering av heiser

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

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres eller fjernes.

13. KAMERAOVERVÅKNING

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

14. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

15. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

ORDENSREGLER FOR HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 9-21-25

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

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

1. BRUK AV SEKSJONEN

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

ORDENSREGLER FOR HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 9-21-25

2. BALKONGER / TERRASSER / PRIVATE UTEAREALER

Disse skal holdes ryddige og tiltalende til enhver tid.

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

3. RO OG ORDEN

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

4. UTLEIE

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

5. OPPGANGER OG HEIS

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

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

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

6. GARASJEANLEGG

Garasjeanlegget skal holdes ryddig til enhver tid.

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

7. PARKERING OG KJØRING

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

8. FELLESAREALER

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

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

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

9. PLENER

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

10. DYREHOLD

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

11. SØPPELANLEGG

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

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

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

ORDENSREGLER FOR HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 9-21-25

Oslo, 22/03 - 2021

Styret i Harbitzalléen Boligsameie 9-21-25

VEDTEKTER FOR
HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 27- 41

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

1. NAVN, OPPRETTELSE OG HVA SAMEIET OMFATTER

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

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

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

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

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

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

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

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

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

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

BESKYTTET

2.4. Parkering/garasjeplasser

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

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

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

Overføring av rettigheter til parkeringsplasser krever varsel til forretningsfører og tinglysning. Rettighetene kan ikke overføres til andre enn boligseksjoner i eierseksjonssameiene i gnr 31 bnr 500 og 501 eller eiendommer som er fradelt fra disse.

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

2.5. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

2.6. Dyrehold

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

3. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

BESKYTTET

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter én måneds varsel.

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

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

Kostnader til drift og vedlikehold av parkeringsanlegget skal dekkes av seksjonene som har parkeringsplass. Kostnadene skal beregnes særskilt, og fordeles likt med én andel per plass.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

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

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Utvendige fellesarealer for gnr./bnr. 31/500, 31/501 og overflateeiendom fradelt fra 31/501 skal vedlikeholdes og forvaltes av Harbitzalléen Huseierforening og sameiet betaler sin andel etter vedtak og fakturering fra huseierforeningen.

BESKYTTET

5.3. Bygningsmessige arbeider

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

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

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere.

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

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

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

5.6. Fellesregler om forsikringsskader

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

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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

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

BESKYTTET

allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

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

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

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

BESKYTTET

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets årsrapport
b) behandle og eventuelt godkjenne regnskap for foregående kalenderår
c) fastsette styrets honorar for foregående kalenderår
d) velge styremedlemmer
e) valg av revisor når det er nødvendig

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

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

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

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

BESKYTTET

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

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

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

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

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

BESKYTTET

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

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

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

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

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

8.3. Styremøter

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

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

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

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

8.4. Styrets oppgaver

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

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet

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

BESKYTTET

noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar
Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

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

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

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

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

9. FORRETNINGSFØRER

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

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

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

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

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

BESKYTTET

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

BESKYTTET

9.3. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

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

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisorer.

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

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

11. HARBITZALLÉEN HUSEIERFORENING

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

Sameiets andel av huseierforeningens kostnader er 162/313, det vil si beregnet forholdsmessig etter antall boliger.

12. SÆRLIGE BESTEMMELSER

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

12.1 Boder, tekniske rom og servicearealer i anleggseiendom

Boder, arealer for postkasser, sykkelparkering og tekniske rom/servicearealer er lokalisert i underliggende anleggseiendom og det er tinglyst rettigheter for seksjonseierne til denne bruken, se punkt 12.2.

12.2 Tinglyste erklæringer

- Erklæring om pliktig medlemskap i Harbitzalléen Huseierforening
- Erklæring om avfallsanlegg
- (Gjensidig) erklæring om eiendomsgrense
- Avtale om drift- og vedlikehold om gang- og sykkelvei
- Bruksrett til parkeringsplass
- Bruksrett til parkering av motorsykkel

BESKYTTET

- Rettighetserklæring til gang-, kjøre- og sykkeladkomst, sykkelparkering, boder, reparasjon- og vedlikehold, vann- og avløpsanlegg, bruksrett til teknisk rom og installasjoner, rett til anleggelse av postkasser, bruksrett til parkeringsplasser for postbil samt kjøreadkomst og vederlag for bruksretter.

- Erklæring om rett til røykutkast og friskluftinntak

12.3 Tilgang via leiligheter ved nødevakuering av heiser

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

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres eller fjernes.

12.4 Kameraovervåkning

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

13. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

14. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

BESKYTTET

Plan- og bygningsetaten

Oslo

MAKE ARKITEKTER AS
Maridalsveien 10
0178 OSLO

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

Adresse:	HARBITZALLÉEN 9 - 25	Eiendom:	31/501/0/0
Tiltakshaver:	HARBITZALLÉEN BOLIG AS	Søker:	MAKE ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Harbitzalléen 9 - 25

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

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

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

Klagefristen er tre uker

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

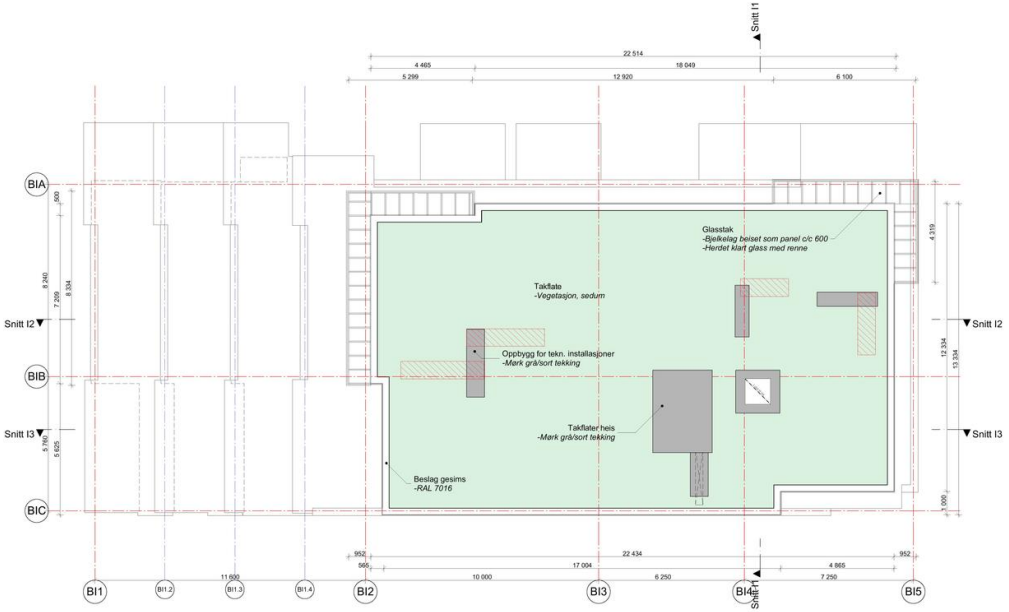
Vennlig hilsen

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

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



I-PLAN 08



I-PLAN 09

Vedlegg nr.

E-23

Plassering av lave takoppbygg for tekniske installasjoner iht. Rammetillatelse

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

Tegningsnummer: **A11.1.9.8-9**

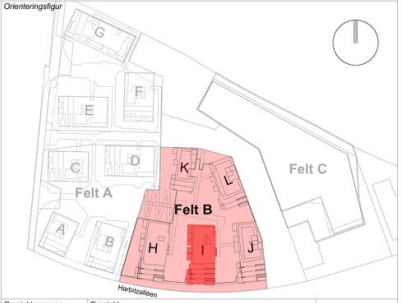
Tittel: **Hus I - Plan 8 og Takplan**

Revisjon: **D**

Prosjektinformasjon
-

Skala
0 0,5 1 2 10m

Orienteringsfigur



Prosjektnummer	Prosjekt	
351	Harbitzalleén 5-7 Felt B Gnr/Bnr. 31/60	MAKE MAKE Arkitekter AS Maridalsveien 10 0178 Oslo Tlf +47 22 99 33 40 Org.nr. 813 016 702
Tegningsgruppe PLANER	Fase Rammesøknad	
Tegningsnummer **A11.1.9.8-9**	Tittel **Hus I - Plan 8 og Takplan**	Revisjon **D**
Tegnet dato / Kontroll. 01.09.16 MMA/HSF/KRG	Målestokk 1:100 (1:200 - A3)	Originalformat A1

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

P33 Eiendomsmegling AS
Parkveien 33b
0258 OSLO

Dato: 17.03.2020

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86399902
41553 / MSNOP_TD

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.31 BNR. 501

Vi viser til bestilling av 20200313 for HARBITZALL¿EN 21.

GNR. 31 BNR. 501

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.10.2018.

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

3278,5 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

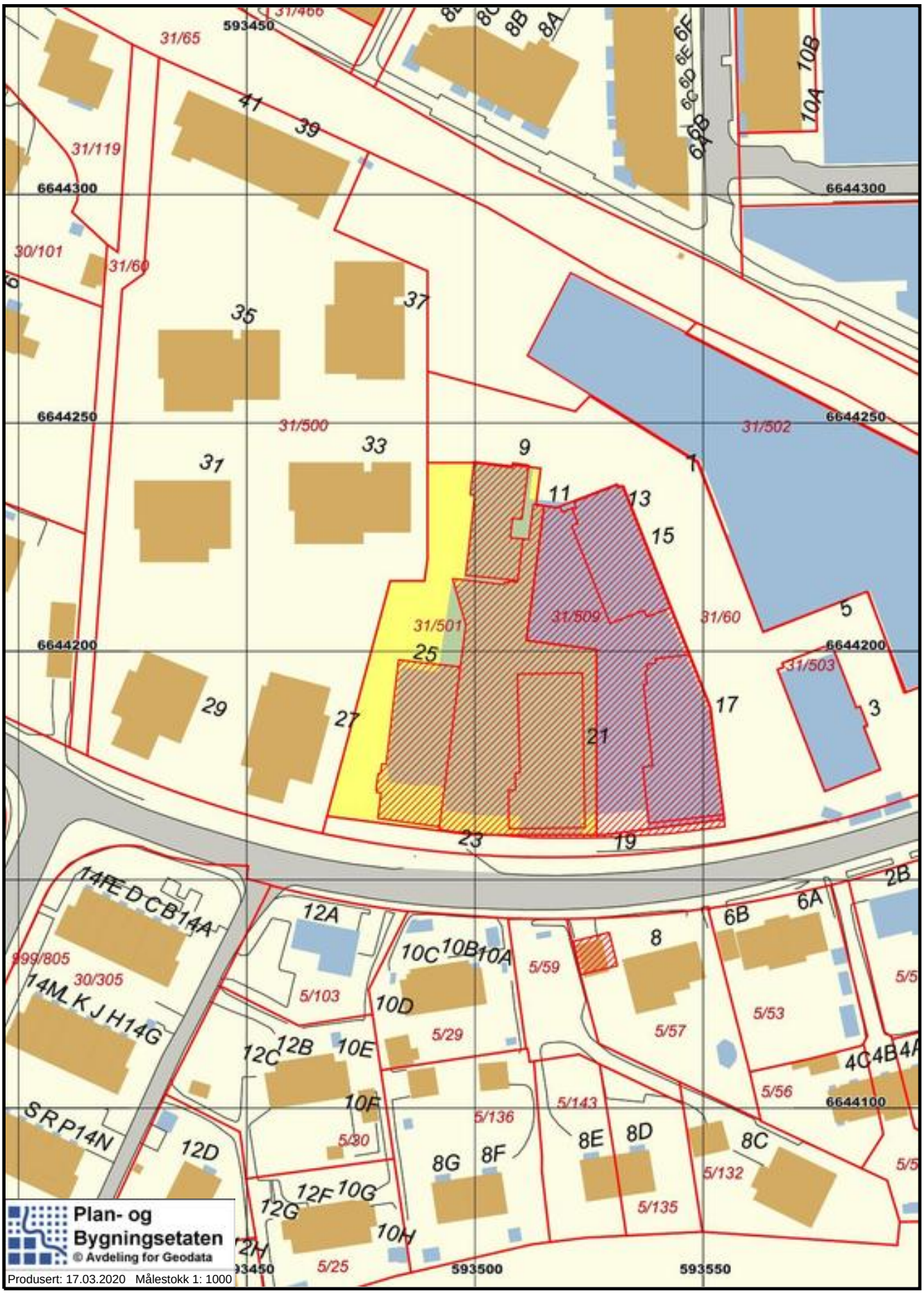
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

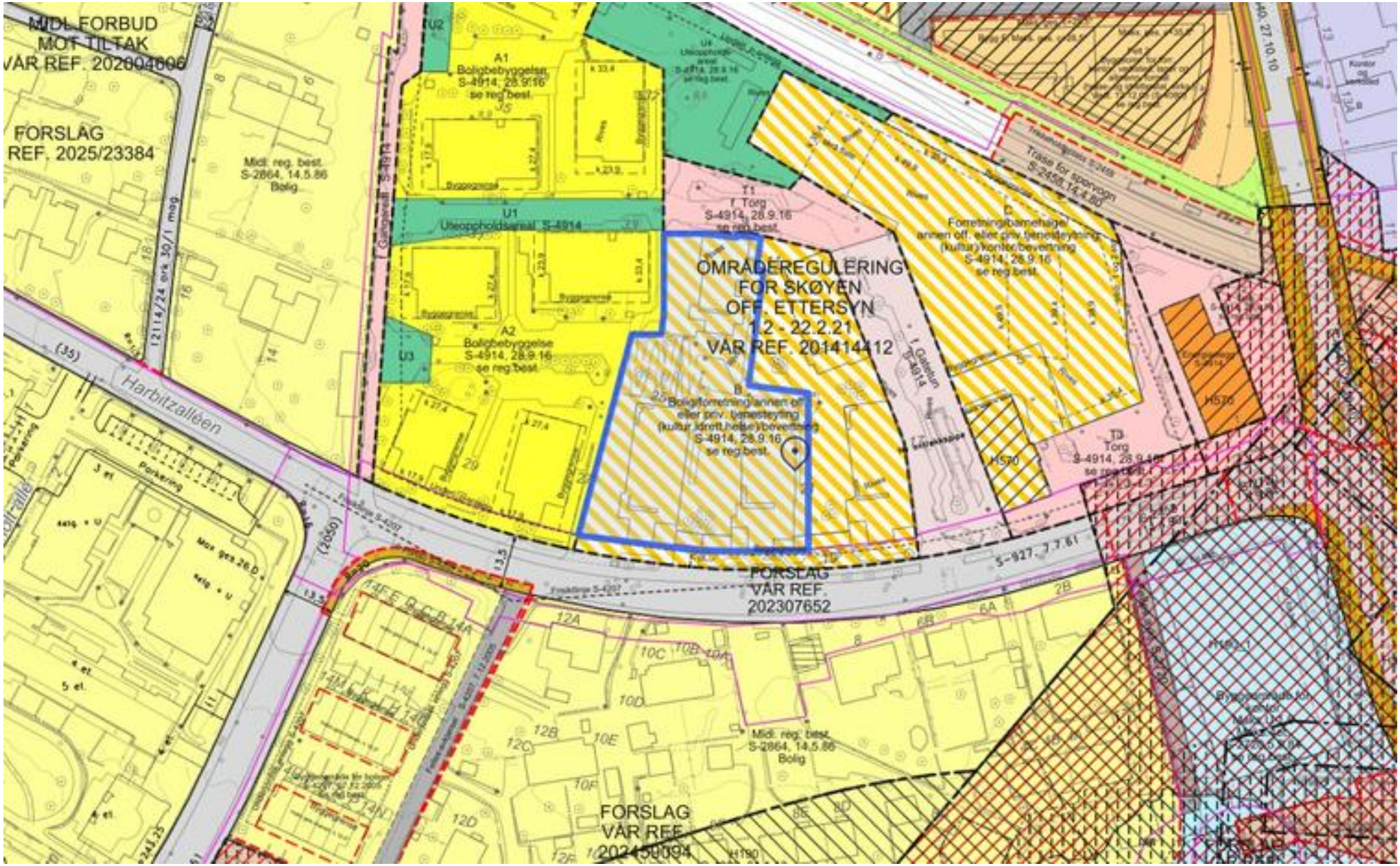
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

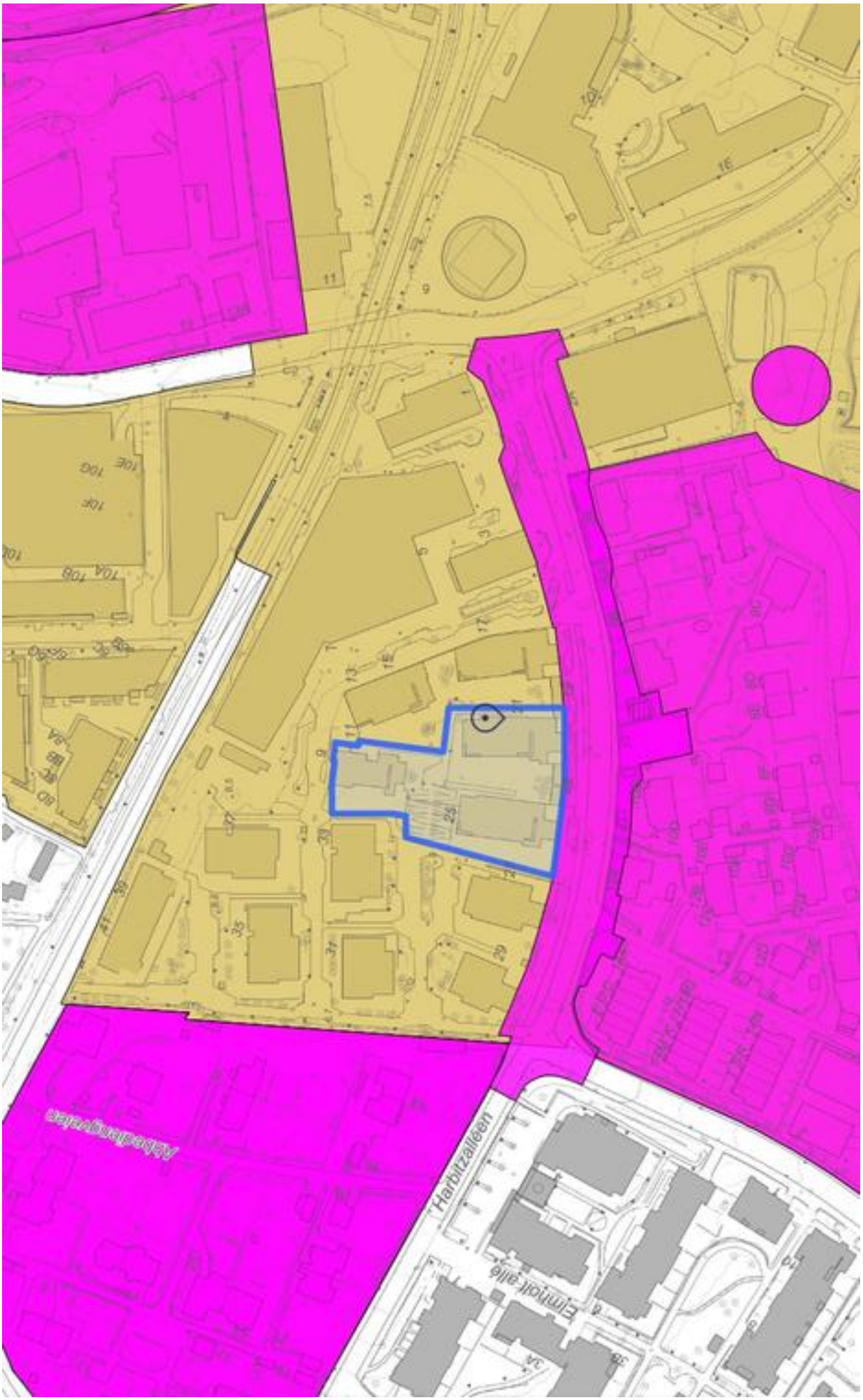
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 17.03.2020 Målestokk 1: 1000


MIDL FORBUD
MOT TILTAK
VÅR REF. 202004606
FORSLAG
REF. 2025/23384
Midl. reg. best.
S-2864, 14.5.86
Bolig
A1
Boligbebyggelse
S-4914, 28.9.16
se reg.best.
U1
Uteoppholdsareal S-4914
U2
U3
A2
Boligbebyggelse
S-4914, 28.9.16
se reg.best.
T1
Torg
S-4914, 28.9.16
se reg.best.
C
Forretningsbebyggelse/
annen off. eller priv. tjenesteyting
(kultur) kontor/bevertning
S-4914, 28.9.16
se reg.best.
OMRÅDEREGULERING
FOR SKØYEN
OFF. ETTERSYN
1.2 - 22.2.21
VÅR REF. 201414412
B
Boligforretning/annen off.
eller priv. tjenesteyting
(kultur idrett,helse)/bevertning
S-4914, 28.9.16
se reg.best.
Trasse for sporvogn
S-2458,14.4.80
Harbitzalléen
FORSLAG
VÅR REF.
202307652
FORSLAG
VÅR REF.
202450094
Midl. reg. best.
S-2864, 14.5.86
Bolig


Harbitzalléen
Elmtoft alle

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Berørte hjemmelshavere med flere

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/06917-67	Helga Rønneberg Hernes	06.08.2026

Plannavn: Skøyen felt S3 - Tingstuveien 31 og Harbitzalléen 2 A mfl.

Plankonsulent: ASPLAN VIAK AS AVD OSLO
Forslagsstiller: TINGSTUVEIEN 31 AS

Skanska Næringseiendom AS og KM Real Estate AS foreslår å omregulere Harbitzalléen 2A og Tingstuveien 31, og nå ønsker vi deres innspill

Bydel: Ullern

Saksnummer: 2025/06917

Høringsperiode: 10.08.2026 – 21.09.2026

Dere får dette brevet fordi dere er grunneiere eller festere i området som dette planforslaget gjelder for, eller er rettighetshavere eller naboer som er direkte berørt.

Beskrivelse av planforslaget

Skanska Næringseiendom AS og KM Real Estate AS foreslår å omregulere sine eiendommer fra kontor til kontor, bolig, tjenesteyting og torg. Det planlegges et næringsbygg på 14 etasjer og et kombinert bolig- og næringsbygg på 4-16 etasjer. Fornebubanen går under planområdet og får oppgang fra ny T-banestasjon.

Plan- og bygningsetaten fraråder forslaget på grunn foreslåtte høyder og utnyttelse, med negative konsekvenser for bylandskap, kulturminner, sol-, vind- og støyforhold.

Planforslaget har vært konsekvensutredet.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-4914

Saken gjelder: HARBITZ ALLEEN 1 - 7 Alt.2 Detaljregulering for gnr. 31 bnr. 60 m.fl.

Vedtaksdato: 28.09.2016

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200807651

Saken består av 9 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-4914
Vedtatt 07.09.2016

OSLO KOMMUNE

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

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

§ 2 Arealformål
Området reguleres til:

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

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

- Hensynssoner - bevaring kulturmiljø — H570

§ 3 Fellesbestemmelser Vertikalnivå 2

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.3 Utearealer
Boligene skal ha felles uteoppholdsareal (MFUA) på min. 20 % av m^2 BRA bolig. Med i uteoppholdsarealet kan regnes annet uteoppholdsareal (felt U1- U3) og felles takterrasser. Minst 75 % av utearealet skal ligge på terreng/ lokk.

Felles uteoppholdsarealer skal ha et grønt preg. Minst 450 m^2 av samlet uteareal i felt A1, A2, U1, U2 og U3 skal ha et vegetasjonsdekke på minst 0,8 meter for å kunne beplantes med busker og trær. I tillegg skal minst 800 m^2 av felles uteareal innenfor disse feltene ligge direkte på terreng, uten kjeller.

Arealet utenfor regulert byggegrense mot Harbitzalléen skal opparbeides med trær og busker. Eksisterende trær mot veien skal beholdes så langt som mulig. Det kan etableres støyvoll mot veien, med inntil 1 meters høyde.

§ 7 Bebyggelse og anlegg – energisentral
Bygningen skal benyttes til energisentral.
For eksisterende bygning avmerket med hensynssone, se § 12 Hensynssone for bevaring.

§ 8 Kombinert bebyggelse og anlegg – bolig/ forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur, idrett, helse), bevertning - Felt B

8.1 Utnyttelse
Innen området kan det oppføres bebyggelse med maks. 17.000 m^2 BRA.
Forretninger tillates bare i 1. etasje. Dersom det etableres en base i 1. etasje (kfr. §8.2), skal denne ha forretninger og publikumsrettet virksomhet med innganger fra søndre del av gatetunet og fra Harbitzalléen.

8.2 Plassering
Mot Harbitzalléen skal de østligste 70 % av 1.etasje trekkes tilbake med minst 4 meter fra byggegrensen. Fri høyde under evt. utkragning skal være minst 4,5 meter.

Bebyggelsen skal plasseres rundt et indre gårdsrom. Mot Harbitzalléen skal boligblokkene ha kortfasade mot veien, med fri avstand mellom blokkene på minst 13 meter. Minste frie bredde mellom balkonger skal være 10 m. For å sikre gode solforhold og sammenheng i utearealer skal det sikres en åpning på minst 20 meter i bebyggelsen mot felt A2.

Det tillates etablert en base i en etasje.

8.3 Høyder og utforming
Ved forretning/ tjenesteyting i 1. etasje kan gårdsrommet etableres på lokk over disse. Lokket skal ha maks høyde på bærekonstruksjonen på kote 12,4. Over dette skal det anlegges vekstlag/ oppbygging med løse masser for etablering av vegetasjon. I nord og øst skal bebyggelsen skal ha maks. høyde kote 39,9, mens bebyggelsen mot Harbitzalléen skal trappes ned til maks. kote 23,4 nærmest veien. Nedtrappingen skal skje med trinn på minimum dybde 3 m. For bebyggelsen i nord og øst er det innenfor de øverste 3,5 m kun tillatt med takoppbygg for trapperom/heishus for atkomst til takterrasser, samt oppbygg for tekniske installasjoner. Takoppbygg og installasjoner kan utgjøre maks 10 % av bygningens samlede takflate.

Mot Harbitzalléen skal bebyggelsen utformes slik at lamellbebyggelsen konstruktivt kommer ned og møter gategulvet, for eksempel gjennom materialbruk eller tydeliggjøring av konstruksjon.

Det skal etableres en trappeforbindelse fra torg T1 opp til basen.

I åpningen mot felt A2 skal basen bearbeides slik at den møter bakkeplan som et kunstig terreng, det vil si uten bruk av høye terskler. I dette terrenget skal det etableres en trapp med oppholdskvaliteter. I tillegg skal det sikres universell tilgjengelighet til gårdsrommet på basen. Mot felt A2 skal det være boliger på bakkeplan, med boligfasader i hele bygningens

høyde mot A2. I hjørnet som vender mot felt A2 og Harbitzalléen, kan næringsarealet i 1.etasje føres rundt hjørnet.

Mot gatetunet i øst skal fasadene være transparente.

8.4 Utearealer
Boligene skal ha felles uteoppholdsareal (MFUA) på min. 16 % av m^2 BRA bolig. Med i uteoppholdsarealet kan regnes felles takterrasser. Minst 60 % av utearealet skal ligge på terreng/ lokk. Felles uteoppholdsarealer skal ha et grønt preg. Utearealene på lokk skal gis en variert landskapsutforming, for ulik bruk og opphold.
Arealet utenfor regulert byggegrense mot Harbitzalléen skal ha trær og innslag av beplantning.

§ 9 Kombinert bebyggelse og anlegg – Forretning/ barnehage/ undervisning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur)/ kontor, bevertning - Felt C

9.1 Utnyttelse
Innen området kan det oppføres bebyggelse med maks. 27.500 m^2 BRA, inklusiv arealer i eksisterende bygning regulert til bevaring.

Barnehage på min. 800 m^2 (4 avd.) skal innpasses i vest, mot regulert uteareal for barnehage (felt U4).

9.2 Høyder og utforming
For eksisterende bygning avmerket med hensynssone, se § 12 Hensynssone for bevaring.

Bebyggelsen skal oppføres innenfor regulerte byggehøyder som vist på plankartet. Innenfor de øverste 3,5 meter for kote 49,9 og 38,9 tillates kun takoppbygg for trapperom/heishus for atkomst til takterrasser, samt oppbygg for tekniske installasjoner. Takoppbygg og installasjoner kan utgjøre maks 20 % av bygningens samlede takflate.

Det skal etableres en åpen forbindelse mellom torg T3 og gatetunet i vest. Denne skal ha materialer og utforming tilpasset utformingen av tilliggende torg og gatetun.

Innenfor bestemmelsesgrense som vist på plankartet tillates utkraging mot øst (mot torg T2) med fri høyde på minst 7 meter.

Minst 50 % av mellombygget med maks. høyde kote 39,4 skal ha glasstak.

Mot trikkelinjen i nord skal 1.etasje trekkes inn med minimum 1,5 meter fra fasadelivet. Det tillates ikke søyler ført ned til terreng på utsiden av den inntrukne førsteetasjen. Fri høyde fra terreng skal være minimum 3,5 m. 1. etasje skal her gis en transparent utforming, og utformes med mulighet for å etablere inngangspartier. Arealet utenfor byggegrensen skal opparbeides med gangforbindelse mellom barnehagens uteareal (felt U4) og torget T2 i øst.

Det skal etableres en allment tilgjengelig gangpassasje gjennom bebyggelsen, for forbindelse mellom torg T1og gangforbindelsen langs trikkelinjen. Passasjen skal ha minst 6 meter bredde og min. 4,5 meter fri høyde.

Lange fasader skal gis en variert og oppdelt utforming, og det skal markeres brudd i utformingen eller variasjon i materialbruk for minst hver 20. meter i fasaden.

§ 10 Uteoppholdsareal - Felt U1, U2, U3, U4

- Feltene U1, U2 og U3 skal være felles for tilliggende boligbebyggelse (felt A1og A2), og skal være allment tilgjengelige.
- Felt U1 skal opparbeides med vegetasjon (kfr. § 6.3 Utearealer).
- Felt U2 og U3 skal opparbeides og møbleres som oppholdsarealer i tilknytning til tilliggende gangvei.

Felt U4 skal benyttes til uteareal for barnehagen (kfr. § 9.1). Utearealet skal opparbeides med vegetasjon på deler av området. Det tillates støyskjerm i henhold til plankartet med inntil 1 meters høyde, med lydabsorberende materiale. En slik skjerming skal utformes som en integrert del av barnehagens uteoppholdsareal, og ha en tilpasset utforming mot trikkelinjen. Utearealet U4 skal være tilgjengelig for allmennheten utenfor barnehagens åpningstid.

§ 11 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

11.1 Torg

Torg T1 skal være felles for feltene A1, A2, B og C. Det tillates kjøring for beredskaps- og servicekjøretøy. Torget/ plassrommet skal opparbeides som et allment tilgjengelig torgareal, utformes for variert bruk for ulike aldersgrupper og ha innslag av grønt.

Torg T2 skal være felles for felt C og energisentralen og opparbeides som et allment tilgjengelig torgareal. Opparbeidelse må ikke komme i konflikt med anlegg under bakken. Det tillates kjøring for betjening av energisentralen og parkering for energianlegget.

Torg T3 skal opparbeides som et allment tilgjengelig torgareal og utformes for variert bruk. Det tillates kjøring for beredskaps- og servicekjøretøy.

§11.2 Gatetun

Arealet skal være felles for feltene B og C.
Det tillates kjøring for beredskaps- og servicekjøretøy og innpassing av maks. 10 plasser for korttidsparkering. Det tillates ikke varelevering fra gangarealet.

På gatetunet tillates også innpassing av rampe til underjordisk parkeringsanlegg. Rampen skal plasseres nær Harbitzalléen og vinkelrett på veien, og ha minst 2 meters avstand fra det bevaringsverdige bygget i felt C. Rekkverk skal være i åpne, lette konstruksjoner.

11.3 Gangareal

Gangarealet skal være felles for feltene A1, A2, B og C og opparbeides som et allment tilgjengelig gangareal. Det skal etableres vegetasjon, inkludert busker og trær, langs vestre del av gangarealet.

11.4 Trasé for sporvogn/gangvei

Nord for regulert gangareal tillates fotgjengerovergang i plan over trikkelinjen. Arealet skal være offentlig.

11.5 Byggeplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes detaljert byggeplan i målestokk 1:250 for gangareal, gatetun, samt torg T1, T2 og T3. Planen skal vise:

- Eksisterende og fremtidig terreng
- Arealer for lek og opphold, kjørbart areal, vegetasjon, sykkelparkering
- Tilgjengelighet for funksjonshemmede
- En helhetlig plan for håndtering av overvann innenfor planområdet
- Rampe
- Parkering for bil

§ 12 Hensynssoner – bevaring kulturmiljø – H570

Eksisterende bygninger som avmerket med hensynssone på kartet skal bevares og tillates ikke revet eller fjernet.
Eksteriør og hovedkonstruksjon skal beholdes eller føres tilbake til opprinnelig/ eldre utførelse basert på dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling.
Ved restaurering eller reparasjon av eksteriøret skal opprinnelige/ eldre materialer/ elementer som vinduer, dører, taktekking med mer bevares med sin plassering. Der verdifulle eldre elementer er tapt, skal kvaliteter med hensyn på utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres.
Alle tiltak som berører bevaringsinteresser skal forelegges Byantikvaren før det fattes vedtak.
Dersom bevaringsverdig bebyggelse går tapt på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det bebyggelse med samme plassering, dimensjoner og høyder.

§ 13 Miljøbestemmelser

13.1 Støy

Støynivået på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunkt tilfredsstille anbefalte grenseverdier i tabell 3 i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy, T-1442/ 2012 eller senere retningslinjer som erstatter denne.
Støyutsatte leiligheter skal være gjennomgående og minst ett soverom skal vende mot stille side.

13.2 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann ved søknad om rammetillatelse.
Der det er hensiktsmessig skal det benyttes overflatebaserte løsninger, som kan bidra til å synliggjøre tidligere bekkeløp.

13.3 Fjernvarme

Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Det kan gjøres unntak fra dette i følgende tilfeller:

- Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse miljømessig er bedre enn fjernvarme.
- Dersom rørnettet ikke er eller vil være tilstrekkelig utbygget i løpet av en periode på 5 år fra søknadstidspunktet
- Dersom konsesjonshaver ikke ønsker tilknytning

13.4 Kvalitetsprogram

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi, jfr. kommuneplanens § 9.1. Dette skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølging av dette med hensyn til energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering. Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i programmet.

§ 14 Rekkefølgebestemmelser

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen i felt C, skal torgene T2 og T3 være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen i felt B, skal torg T1 være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse i felt A1 og A2, skal regulert gangareal være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt B og C skal regulert gatetun være opparbeidet.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for byggetiltak innenfor reguleringsplanen, skal ny stasjon med oppganger for Fornebubanen på Skøyen være sikret opparbeidet.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for byggetiltak innenfor reguleringsplanen, skal følgende anlegg være opparbeidet eller sikret opparbeidet:

- Harbitzalléen fra Hoffsveien til Harbitzalléen 7
- Park/torg på Hoff

Opparbeiding av T-banestasjon, park/torg på Hoff og gater utenfor planområdet, skal skje i overensstemmelse med føringene som vil fastlegges i detaljreguleringsplan for Fornebubanen og i ny områderegulering for Skøyen og gjennom oppfølgende detaljreguleringer.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 07.09.2016 sak 239 og korrigert i bystyrets møte 28.09.2016 sak 249.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 30.09.2016.

Kjersti Simonnæs, bem.

Melding til tinglysing

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 12.12.2019

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602616694
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
962097901	HARBITZ TORG AS		Postboks 6671 Etterstad, 0609 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	31	501

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	31	501	0	1	535 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	2	390 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	3	394 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	4	389 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	5	654 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	6	992 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	7	930 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	8	587 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	9	434 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	10	708 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	11	1086 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	12	930 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	13	511 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	14	359 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	15	860 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	16	1086 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	17	930 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1542900/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-10 13:46

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1542900/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-10 13:46

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	31	501	0	18	511 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	19	359 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	20	860 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	21	1004 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	22	1221 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	23	434 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	24	860 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	25	1308 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	26	465 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	27	434 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	28	860 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	29	1349 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	30	362 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	31	660 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	32	913 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	33	930 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	34	587 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	35	434 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	36	728 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	37	1125 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	38	930 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	39	587 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	40	359 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	41	812 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	42	1125 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	43	930 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	44	587 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	45	359 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	46	812 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1542900/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-10 13:46

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	31	501	0	47	1045 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	48	1172 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	49	587 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	50	727 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	51	1359 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	52	588 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	53	434 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	54	727 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	55	1132 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	56	434 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	57	434 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	58	727 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	59	1162 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	60	912 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	61	491 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	62	387 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	63	387 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	64	530 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	65	542 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	66	387 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	67	387 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	68	530 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	69	542 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	70	387 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	71	387 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	72	530 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	73	542 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	74	387 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	75	387 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1542900/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-10 13:46

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	31	501	0	76	530 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	77	542 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	78	387 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	79	387 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	80	530 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	81	542 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	82	387 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	83	387 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	84	530 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	85	542 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	86	387 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	87	387 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	88	530 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	89	646 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	90	387 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	91	530 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	92	736 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	93	530 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 15.10.2015 Kjetil Enger

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson 48058192 KJETIL ENGER
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Harbitz Torg AS	962 097 901		
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 6671 Etterstad	0609	Oslo	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	31	501	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
962 097 901	Harbitz Torg AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	535	B	13	B	511	B	25	B	1308		37	B	1125		49	B	587	B
2	B	390	B	14	B	359	B	26	B	465		38	B	930		50	B	727	B
3	B	394	B	15	B	860		27	B	434		39	B	587		51	B	1359	
4	B	389	B	16	B	1086		28	B	860		40	B	359		52	B	588	
5	B	654	B	17	B	930		29	B	1349	B	41	B	812		53	B	434	B
6	B	992	B	18	B	511	B	30	B	362	B	42	B	1125		54	B	727	B
7	B	930		19	B	359	B	31	B	660	B	43	B	930		55	B	1132	
8	B	587	B	20	B	860		32	B	913	B	44	B	587		56	B	434	
9	B	434	B	21	B	1004	B	33	B	930	B	45	B	359		57	B	434	B
10	B	708	B	22	B	1221	B	34	B	587	B	46	B	812		58	B	727	B
11	B	1086		23	B	434		35	B	434	B	47	B	1045	B	59	B	1162	B
12	B	930		24	B	860		36	B	728	B	48	B	1172	B	60	B	912	B
Sum tellere:		45 120				Nevner =		60 820											

Rettet opp etter avtale med Hanne Lise 21.10.2019 Kjetil Enger

Dato	Innsenderens underskrift
3/7-19	Björn Clemmesen Dagny S. Wiik

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

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

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
3/7-19	Bjørn Glemmestad Dagny S. Wik

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 3/7-19	Bjørn Glemmestad	BJØRN GLEMMESTAD
Oslo 3/7-19	Dagny S. Wik	DAGNY STENSGÅRD WIK

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	31	501	

Dato	Underskrift	Stempel
29.11.19		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
3/7-19	Bjørn Glemmestad Dagny S. Wik

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

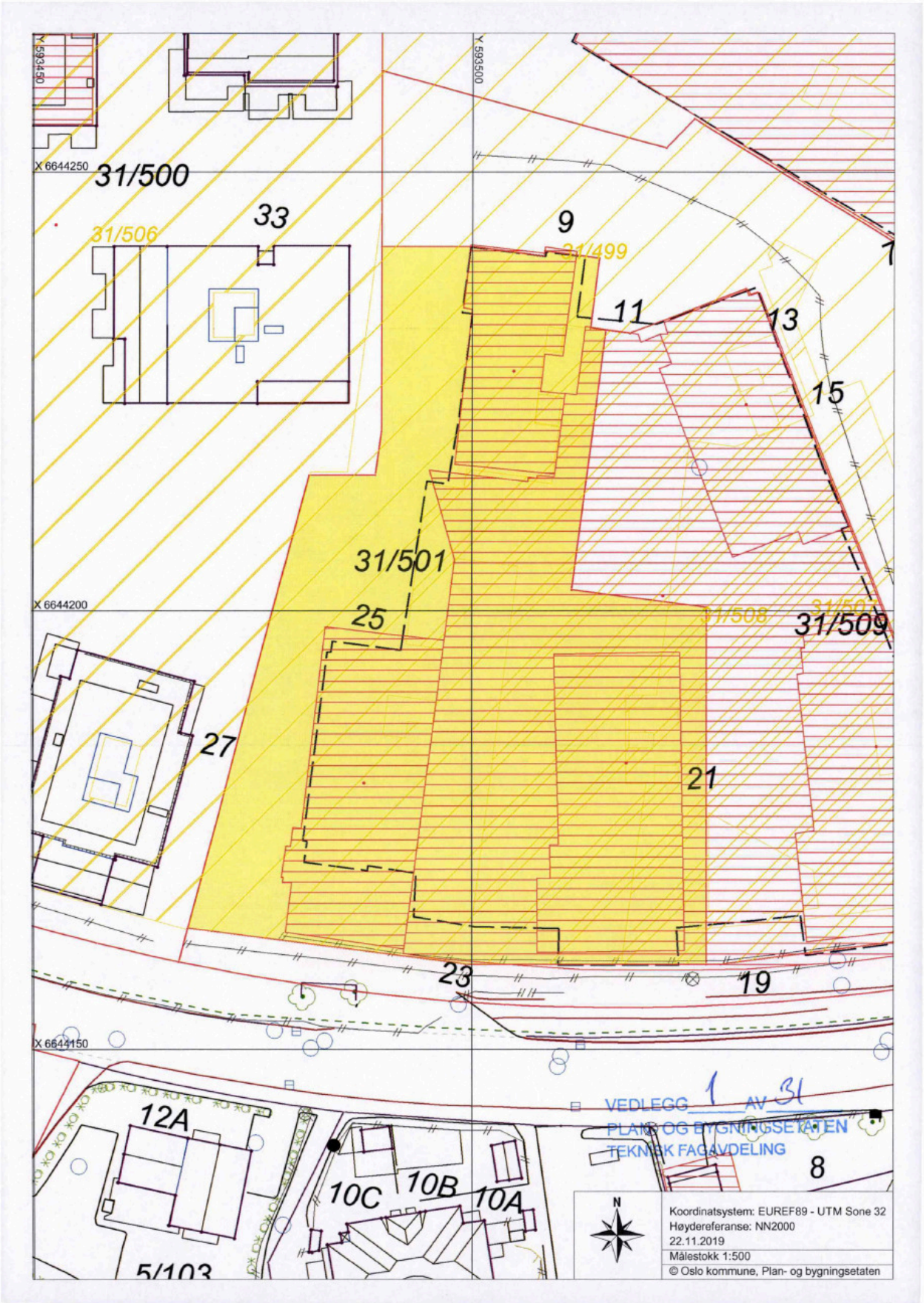
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

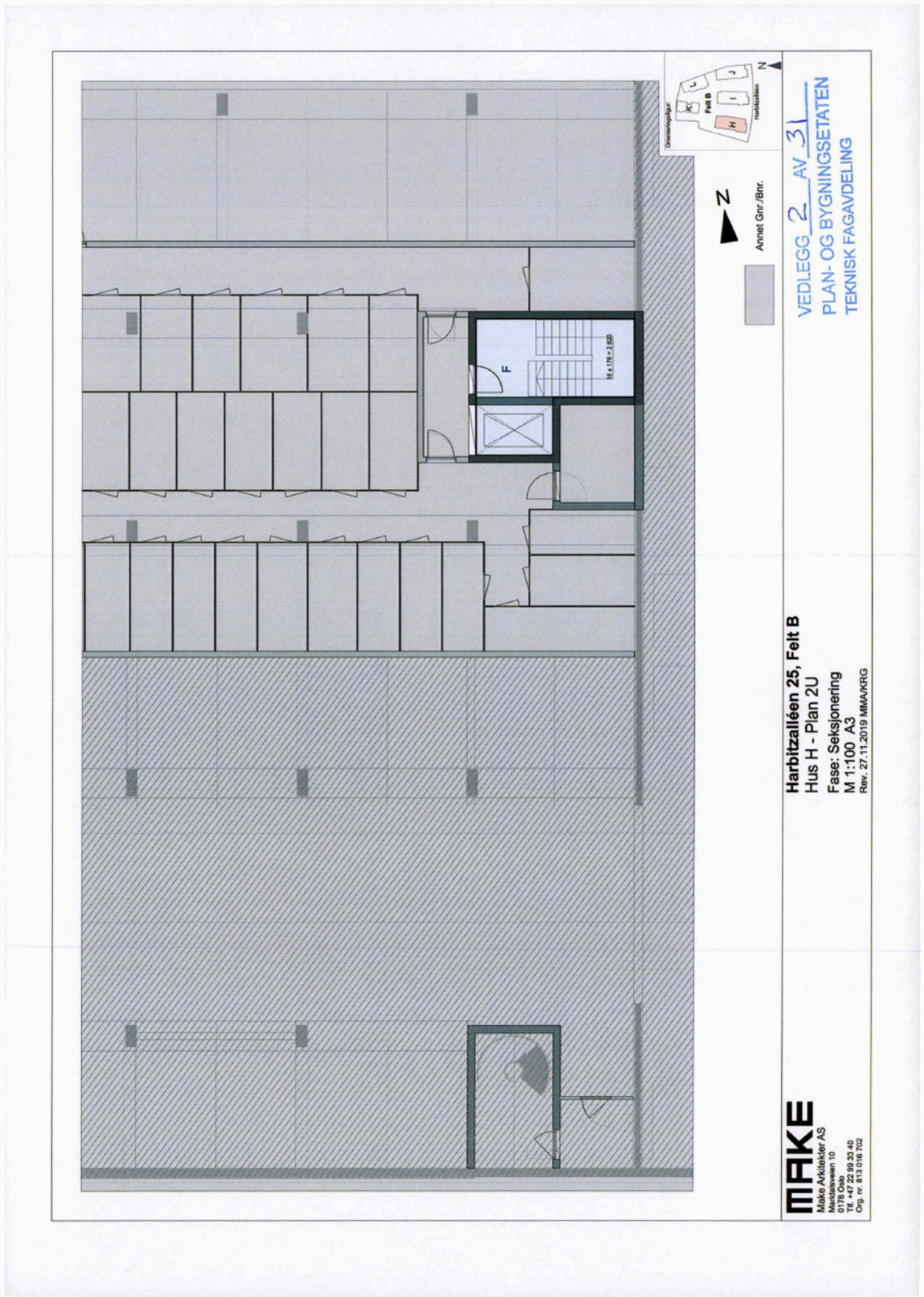
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	B	491	B	85	B	542	B	109				133				157			
62	B	387	B	86	B	387	B	110				134				158			
63	B	387	B	87	B	387		111				135				159			
64	B	530	B	88	B	530		112				136				160			
65	B	542	B	89	B	646		113				137				161			
66	B	387	B	90	B	387		114				138				162			
67	B	387		91	B	530		115				139				163			
68	B	530		92	B	736		116				140				164			
69	B	542	B	93	B	530		117				141				165			
70	B	387	B	94				118				142				166			
71	B	387		95				119				143				167			
72	B	530		96				120				144				168			
73	B	542	B	97				121				145				169			
74	B	387	B	98				122				146				170			
75	B	387		99				123				147				171			
76	B	530		100				124				148				172			
77	B	542	B	101				125				149				173			
78	B	387	B	102				126				150				174			
79	B	387		103				127				151				175			
80	B	530		104				128				152				176			
81	B	542	B	105				129				153				177			
82	B	387	B	106				130				154				178			
83	B	387		107				131				155				179			
84	B	530		108				132				156				180			
Sum tellere:		15 700				Nevner =		60 820											

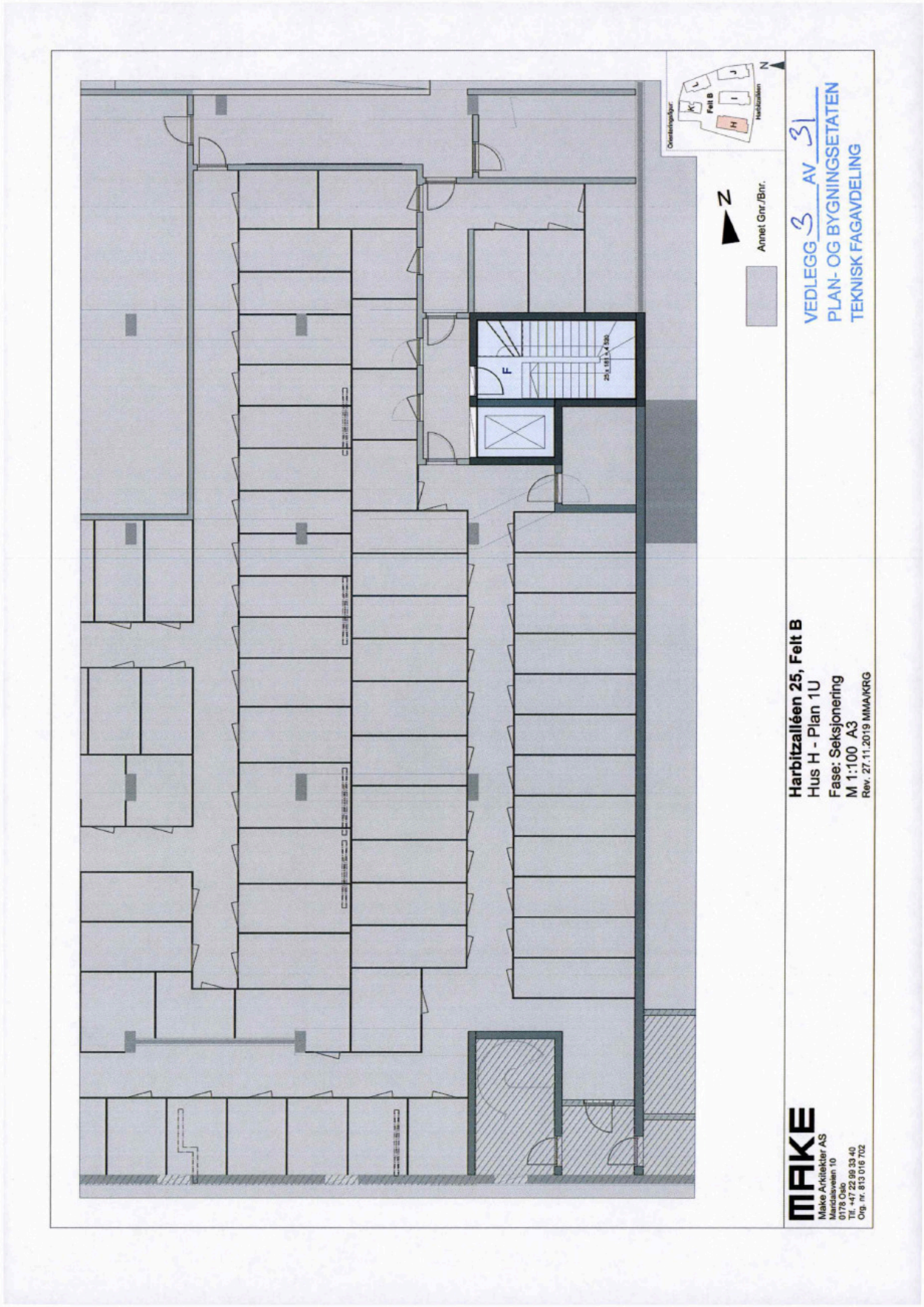
Dato	Innsenderens underskrift
3/7-19	Bjørn Glemmestad Dagny S. Wik

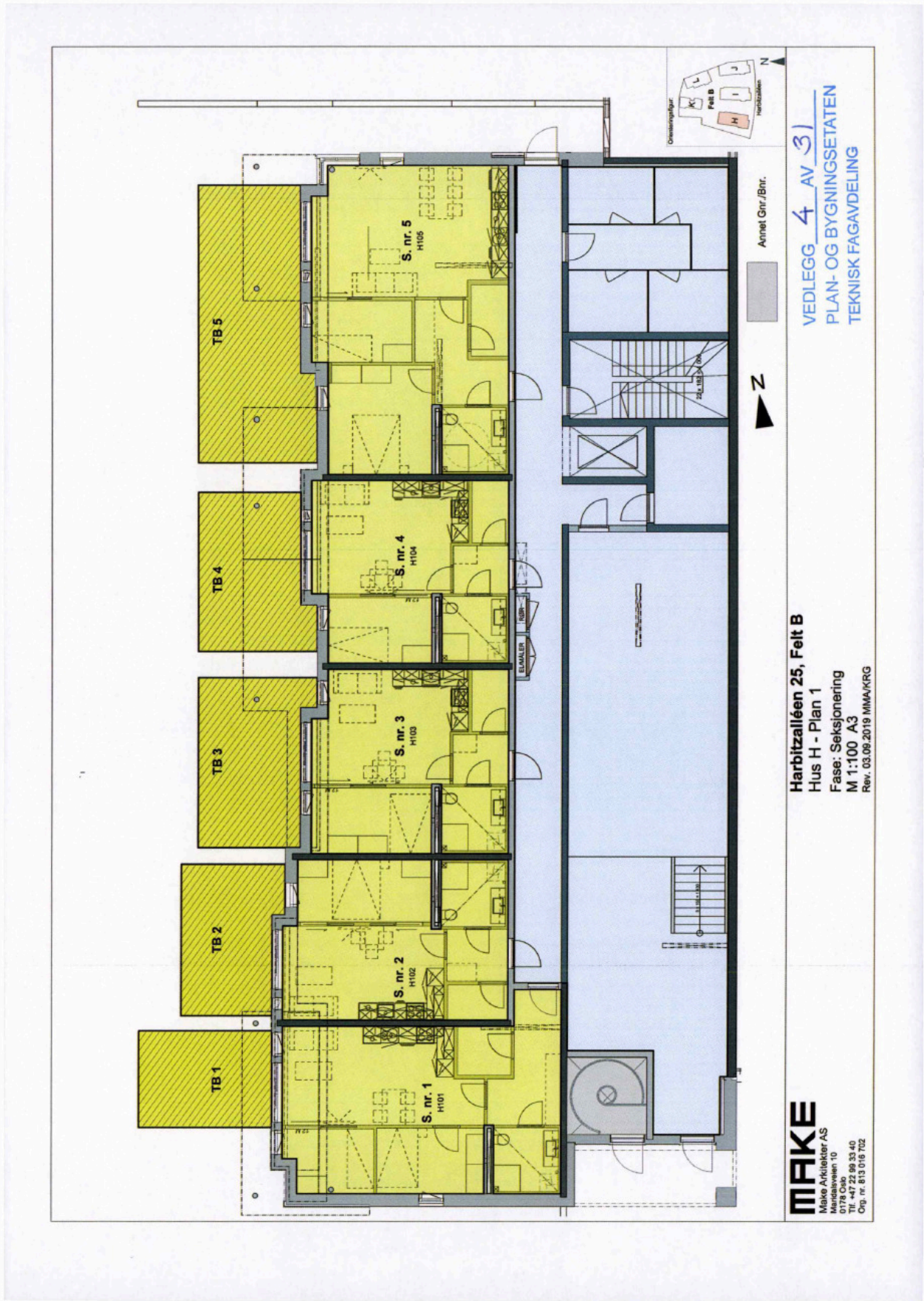
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

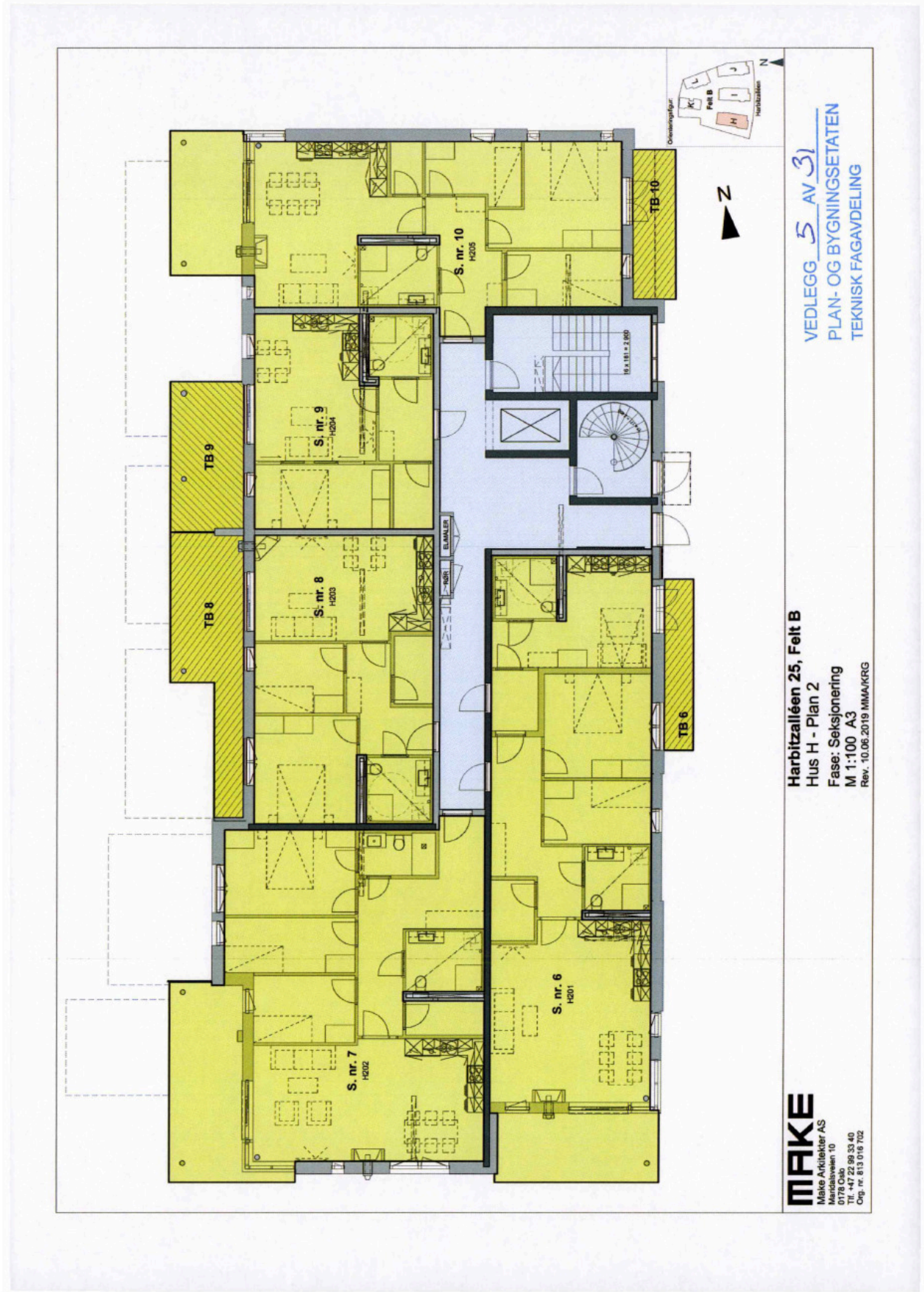
Side **4** av **4**

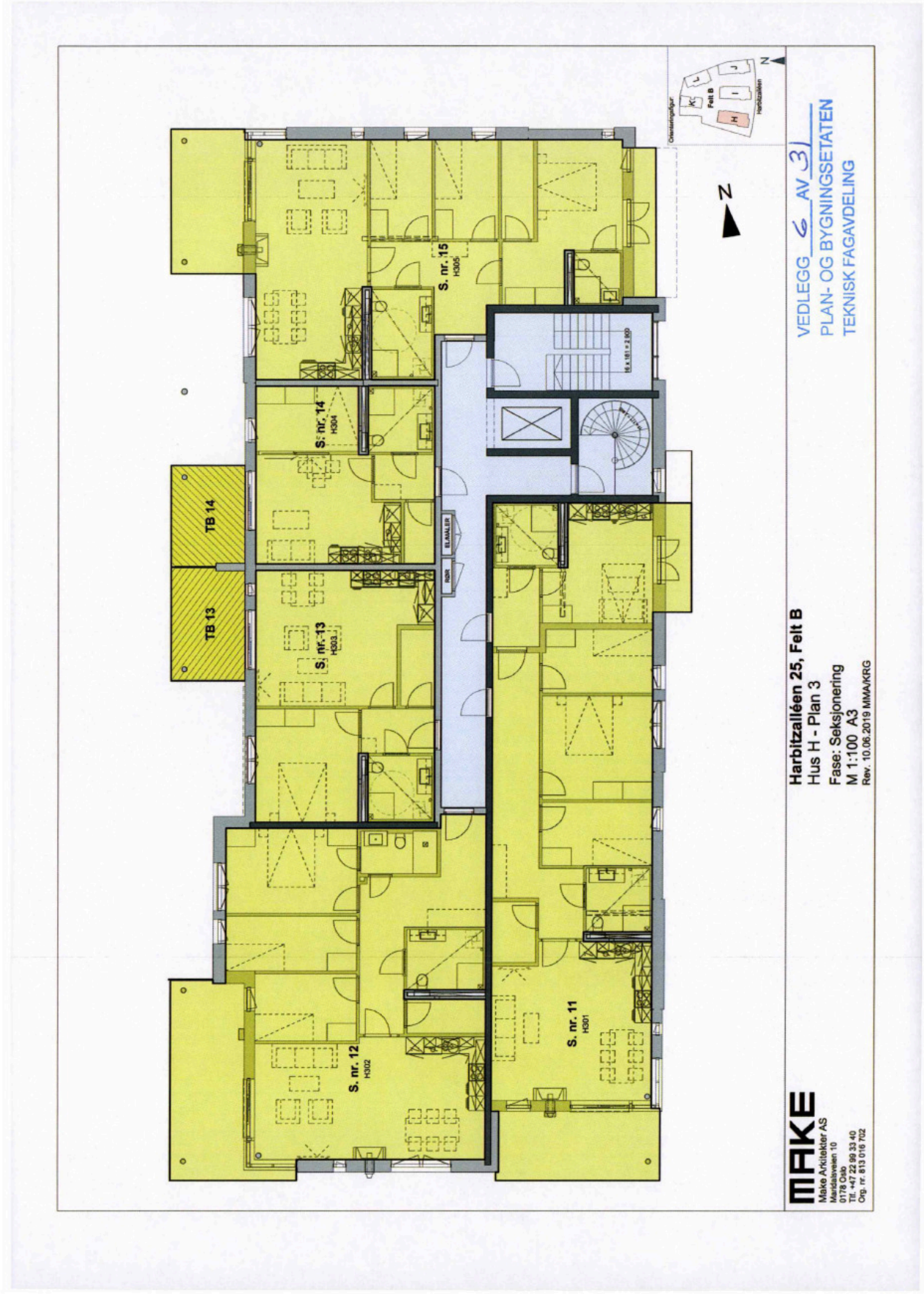

Y 593450
Y 593500
X 6644250
X 6644200
X 6644150
31/500
31/506
33
9
31/499
11
13
15
1
31/501
25
31/508
31/507
31/509
27
21
23
19
12A
10C
10B
10A
8
5/103
VEDLEGG 1 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: NN2000
22.11.2019
Målestokk 1:500
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

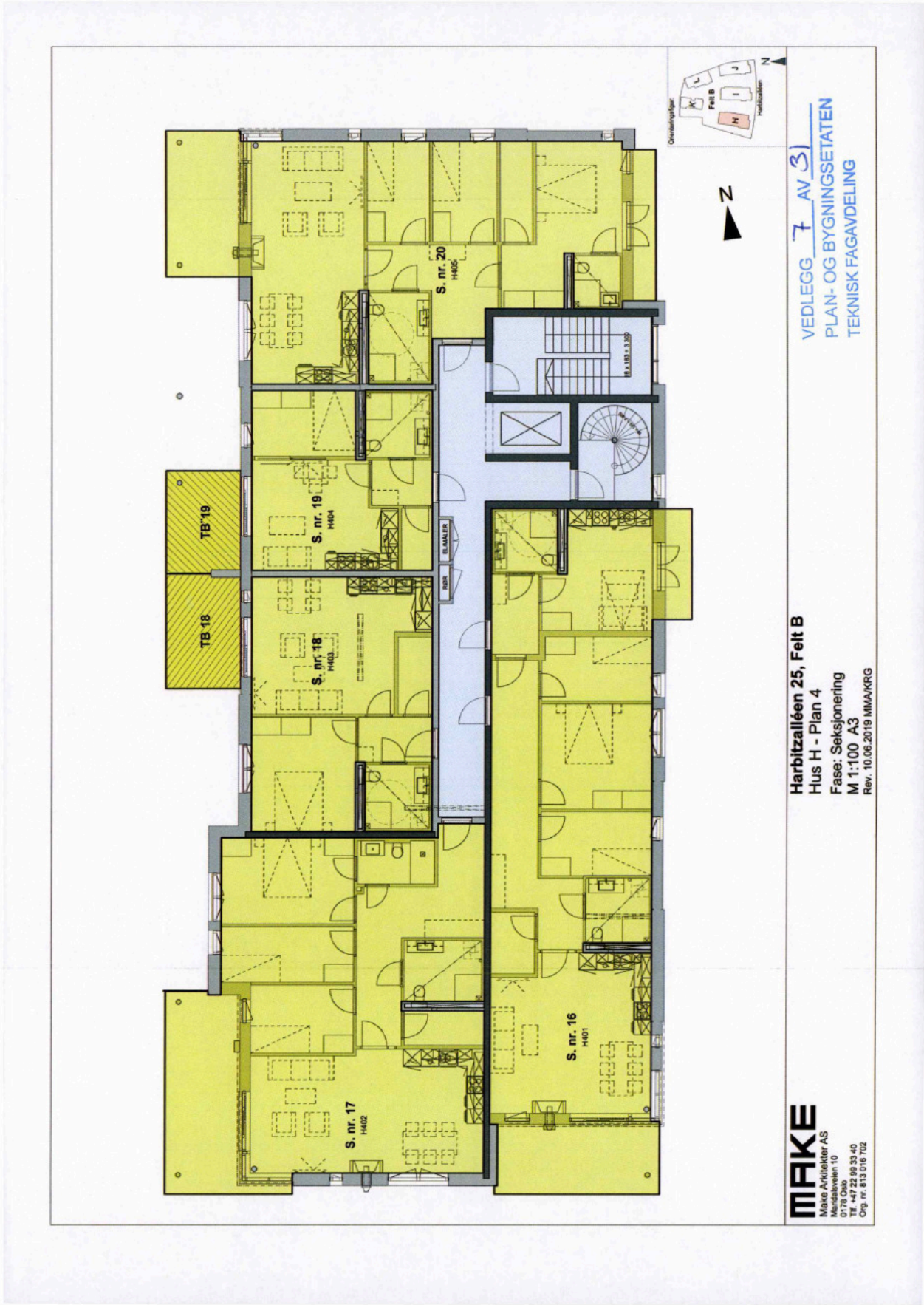

VEDLEGG 2 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Harbitzalléen 25, Felt B
Hus H - Plan 2U
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 27.11.2019 MMA/KRG
MAKE
Make Arkitekter AS
Maridalsveien 10
0178 Oslo
Tlf. +47 22 99 33 40
Org. nr. 813 016 702
Annet Gnr./Bnr.
N
F
Felt B
Harbitzalléen

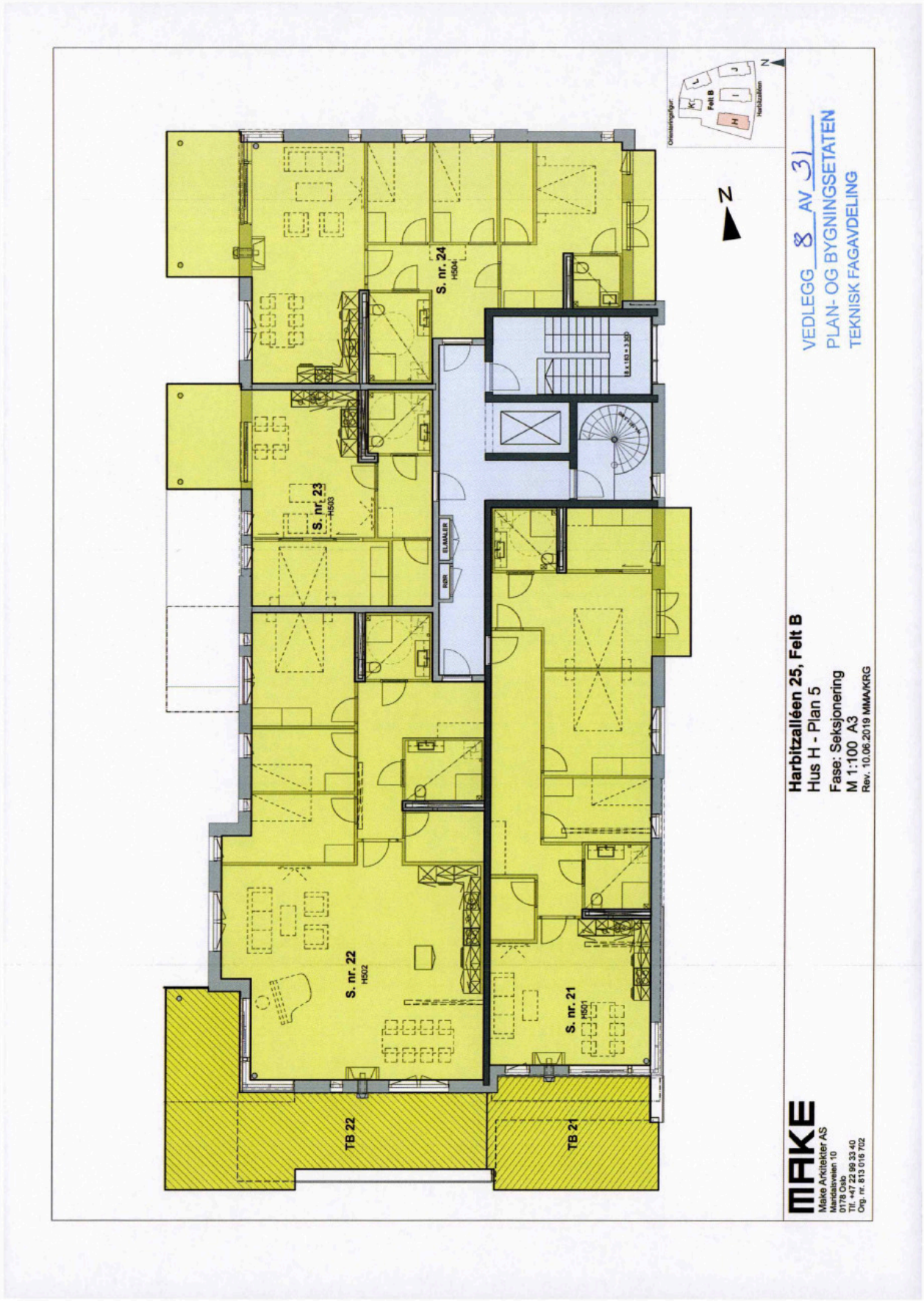

Harbitzalléen 25, Felt B
Hus H - Plan 1U
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 27.11.2019 MMA/KRG
MAKE
Make Arkitektur AS
Maridalsveien 10
0178 Oslo
Tlf. +47 22 99 33 40
Org. nr. 813 016 702
Annet Gnr./Bnr.
VEDLEGG 3 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

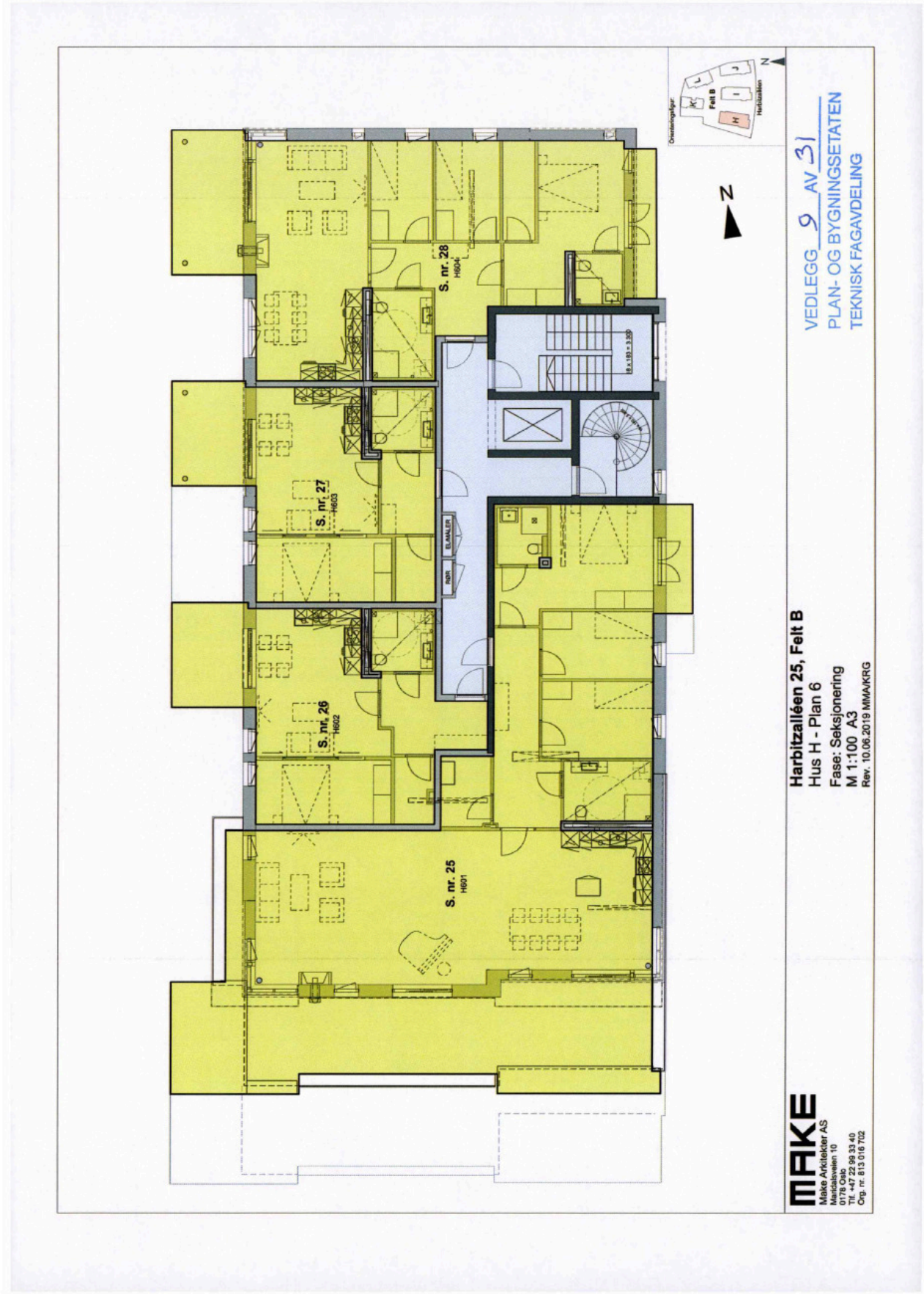

VEDLEGG 4 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Harbitzalléen 25, Felt B
Hus H - Plan 1
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 03.09.2019 MMA/KRG
MAKE
Make Arkitekter AS
Maridalsveien 10
0178 Oslo
Tlf. +47 22 99 33 40
Org. nr. 813 018 702
Annet Gnr./Bnr.
TB 5
TB 4
TB 3
TB 2
TB 1
S. nr. 5
H105
S. nr. 4
H104
S. nr. 3
H103
S. nr. 2
H102
S. nr. 1
H101
ELMÅLER
Felt B
Harbitzalléen

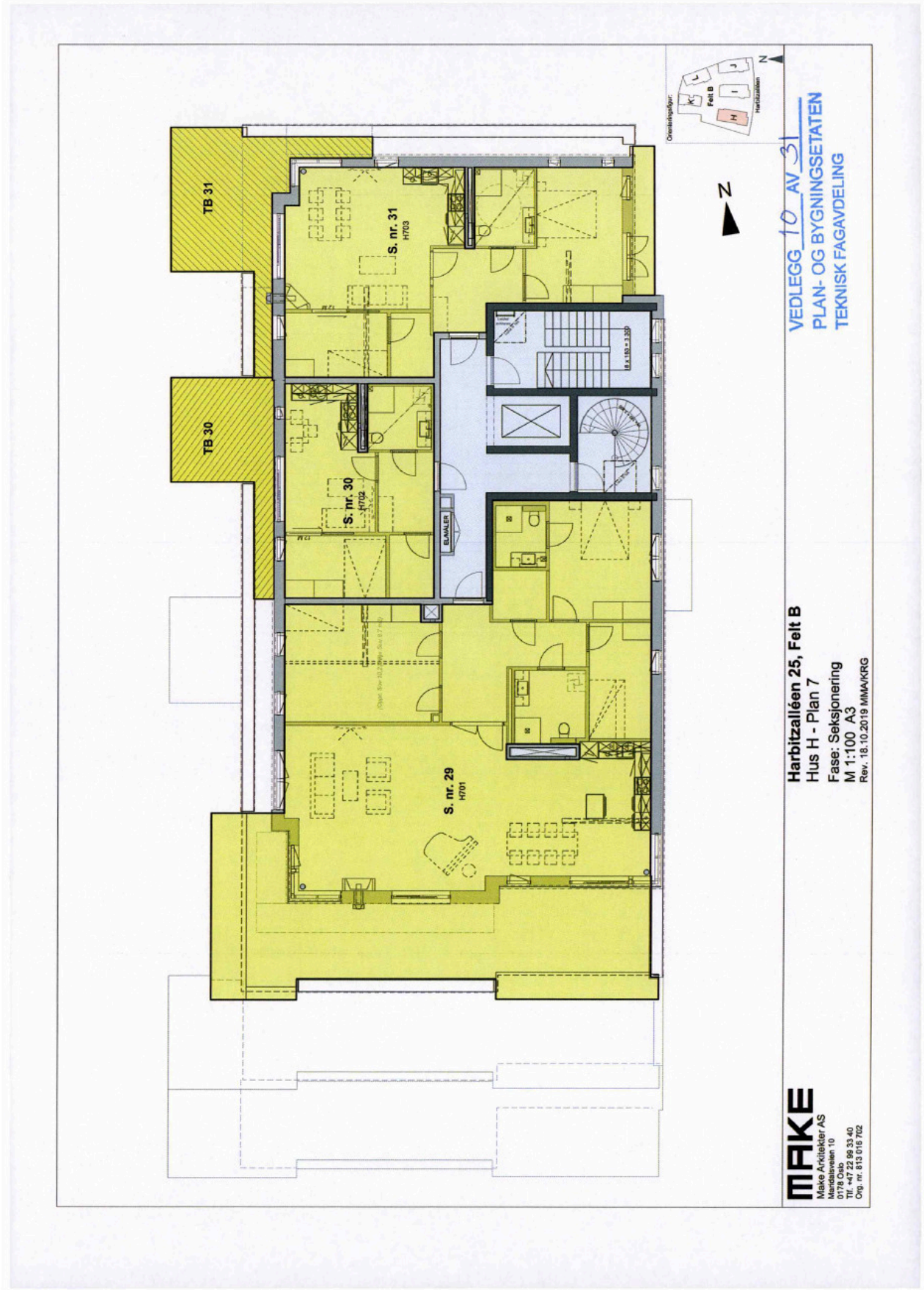

VEDLEGG 5 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Harbitzalléen 25, Felt B
Hus H - Plan 2
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 10.06.2019 MMA/KRG
MAKE
Make Arkitekter AS
Maridalsveien 10
0178 Oslo
Tlf. +47 22 99 33 40
Org. nr. 813 016 702
S. nr. 10
H205
S. nr. 9
H204
S. nr. 8
H203
S. nr. 7
H202
S. nr. 6
H201
TB 10
TB 9
TB 8
TB 6
N


S. nr. 15
H305
S. nr. 14
H304
S. nr. 13
H303
S. nr. 12
H302
S. nr. 11
H301
TB 14
TB 13
ELANLEGG
N
VEDLEGG 6 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Harbitzalléen 25, Felt B
Hus H - Plan 3
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 10.06.2019 MMA/KRG
MAKE
Make Arkitekter AS
Maridalsveien 10
0178 Oslo
Tlf. +47 22 99 33 40
Org. nr. 813 016 702


S. nr. 20
H405
S. nr. 19
H404
S. nr. 18
H403
S. nr. 17
H402
S. nr. 16
H401
TB 19
TB 18
N
VEDLEGG 7 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Harbitzalléen 25, Felt B
Hus H - Plan 4
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 10.06.2019 MMA/KRG
MAKE
Make Arkitekter AS
Maridalsveien 10
0178 Oslo
Tlf. +47 22 99 33 40
Org. nr. 813 016 702

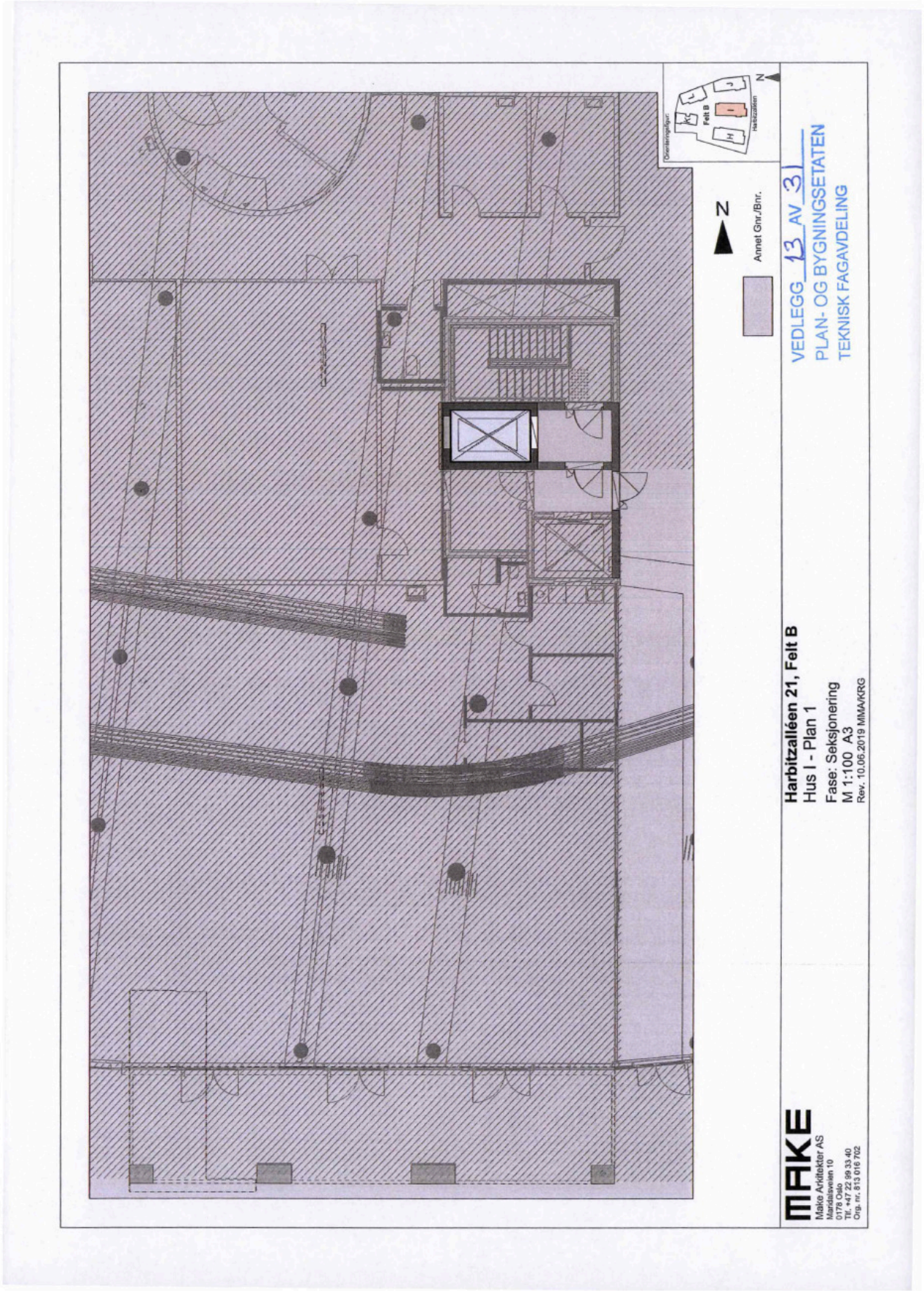

S. nr. 24
H504
S. nr. 23
H503
S. nr. 22
H502
S. nr. 21
H501
TB 22
TB 21
N
VEDLEGG 8 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Harbitzalléen 25, Felt B
Hus H - Plan 5
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 10.06.2019 MMA/KRG
MAKE
Make Arkitekter AS
Meridiansveien 10
0178 Oslo
Tlf. +47 22 99 33 40
Org. nr. 813 016 702

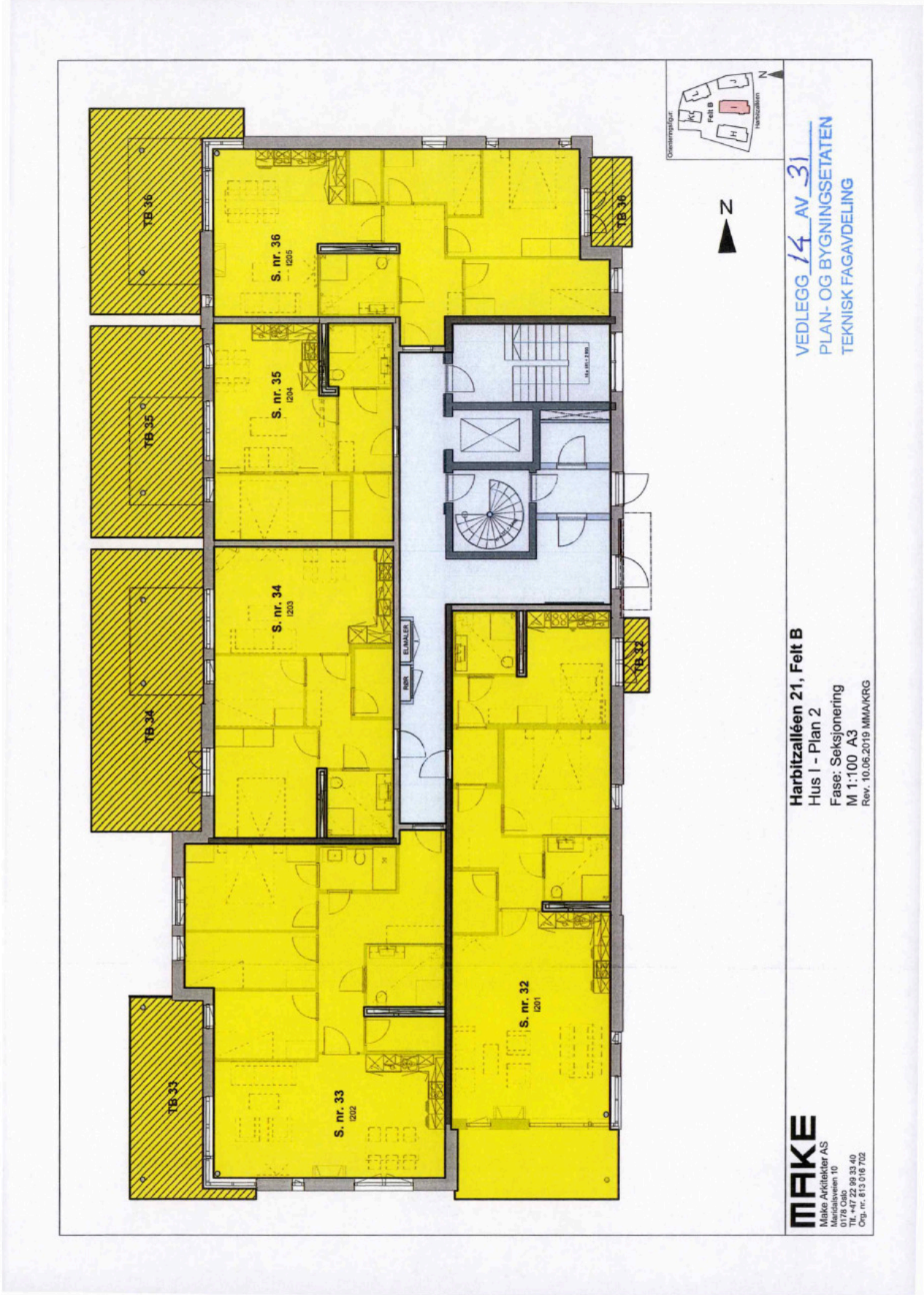

S. nr. 28
H604
S. nr. 27
H603
S. nr. 26
H602
S. nr. 25
H601
N
VEDLEGG 9 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Harbitzalléen 25, Felt B
Hus H - Plan 6
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 10.06.2019 MMA/KRG
MAKE
Make Arkitekter AS
Maridalsveien 10
0178 Oslo
Tlf. +47 22 99 33 40
Org. nr. 813 016 702

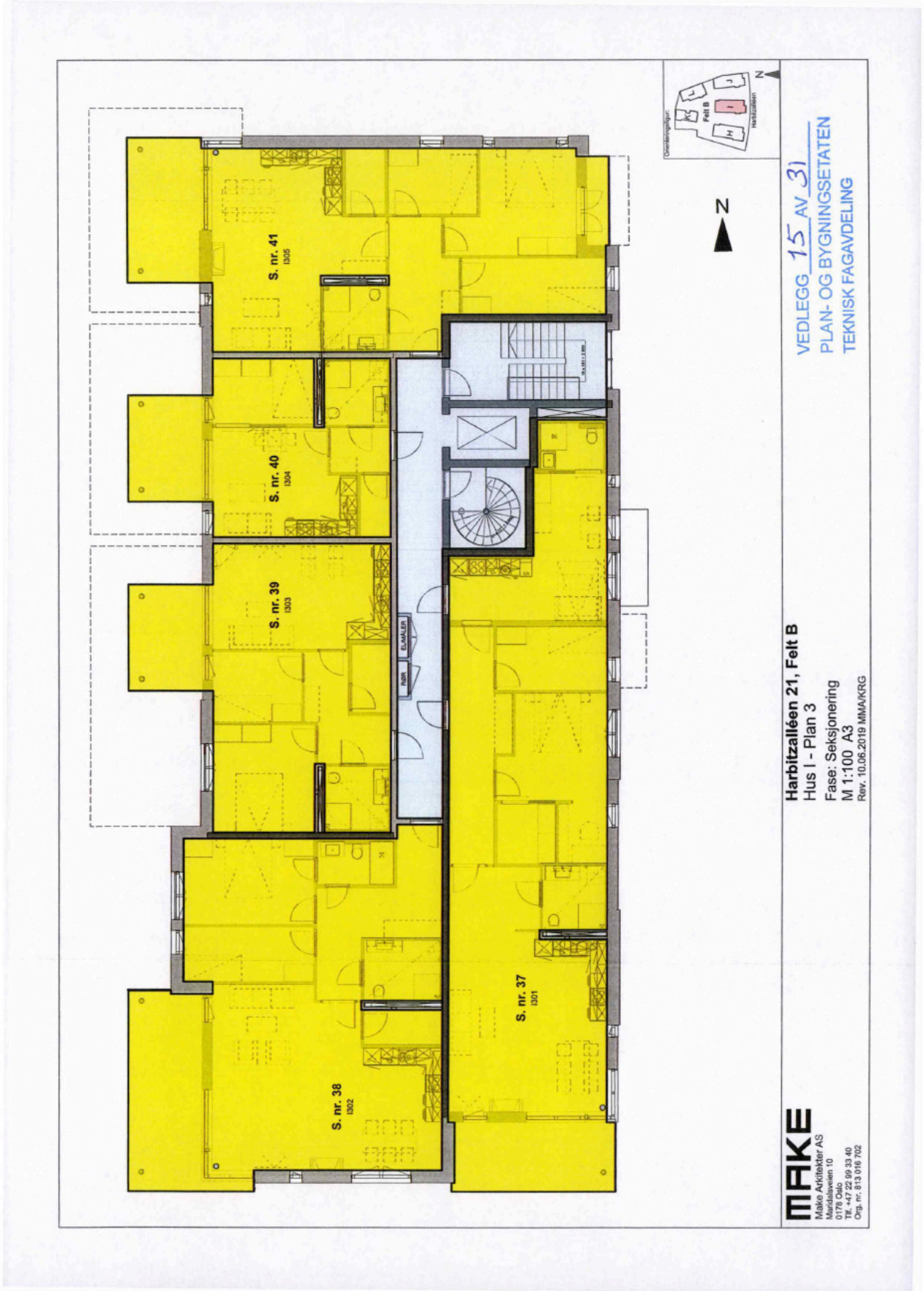

TB 31
TB 30
S. nr. 31
H703
S. nr. 30
H702
S. nr. 29
H701
BJANLER
N
Felt B
VEDLEGG 10 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Harbitzalléen 25, Felt B
Hus H - Plan 7
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 18.10.2019 MMA/KRG
MAKE
Make Arkitekter AS
Maridalsveien 10
0178 Oslo
Tlf. +47 22 99 33 40
Org. nr. 813 016 702

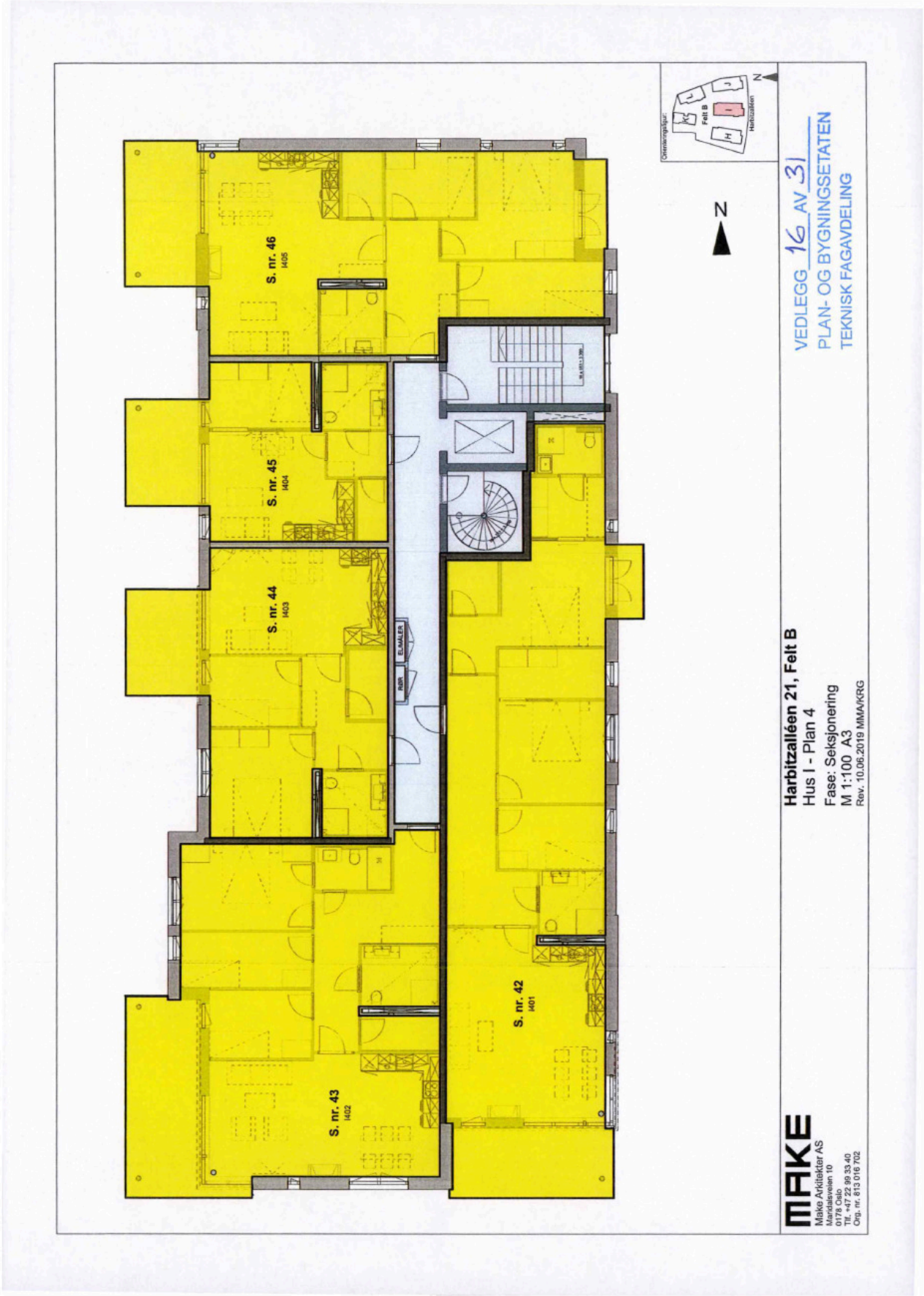

Felt B
Harbitzalléen
N
N
Annet Gnr./Bnr.
VEDLEGG 1 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Harbitzalléen 21, Felt B
Hus I - Plan 2U
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 10.06.2019 MMA/KRG
MAKE
Make Arkitekter AS
Maridalsveien 10
0178 Oslo
Tlf. +47 22 99 33 40
Org. nr. 813 016 702

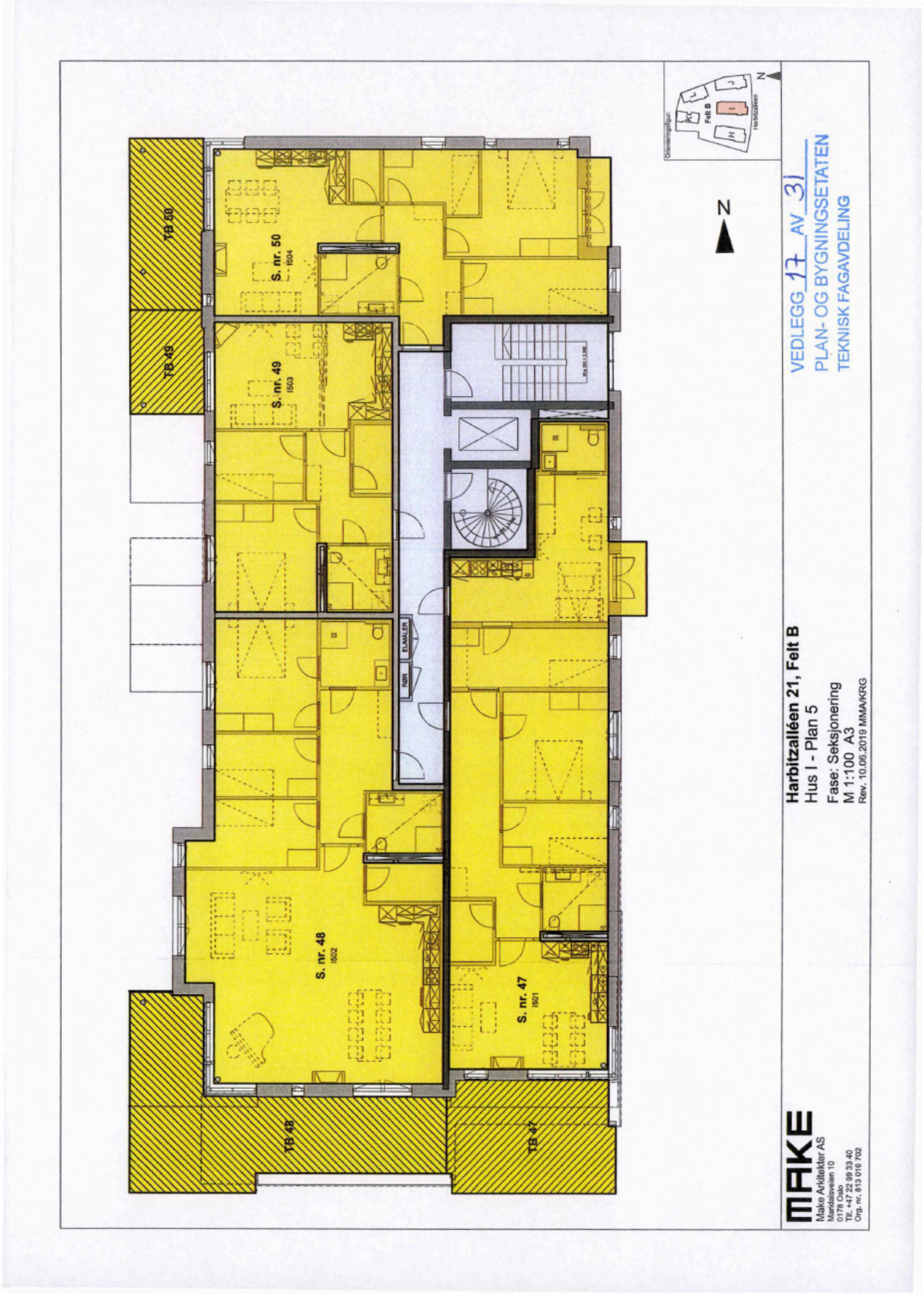

VEDLEGG 12 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Harbitzalléen 21, Felt B
Hus I - Plan 1U
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 10.06.2019 MMA/KRG
MAKE
Make Arkitekter AS
Maridalsveien 10
0178 Oslo
Tlf. +47 22 99 33 40
Org. nr. 813 016 702
N
Annet Gnr./Bnr.
Felt B
Harbitzalléen

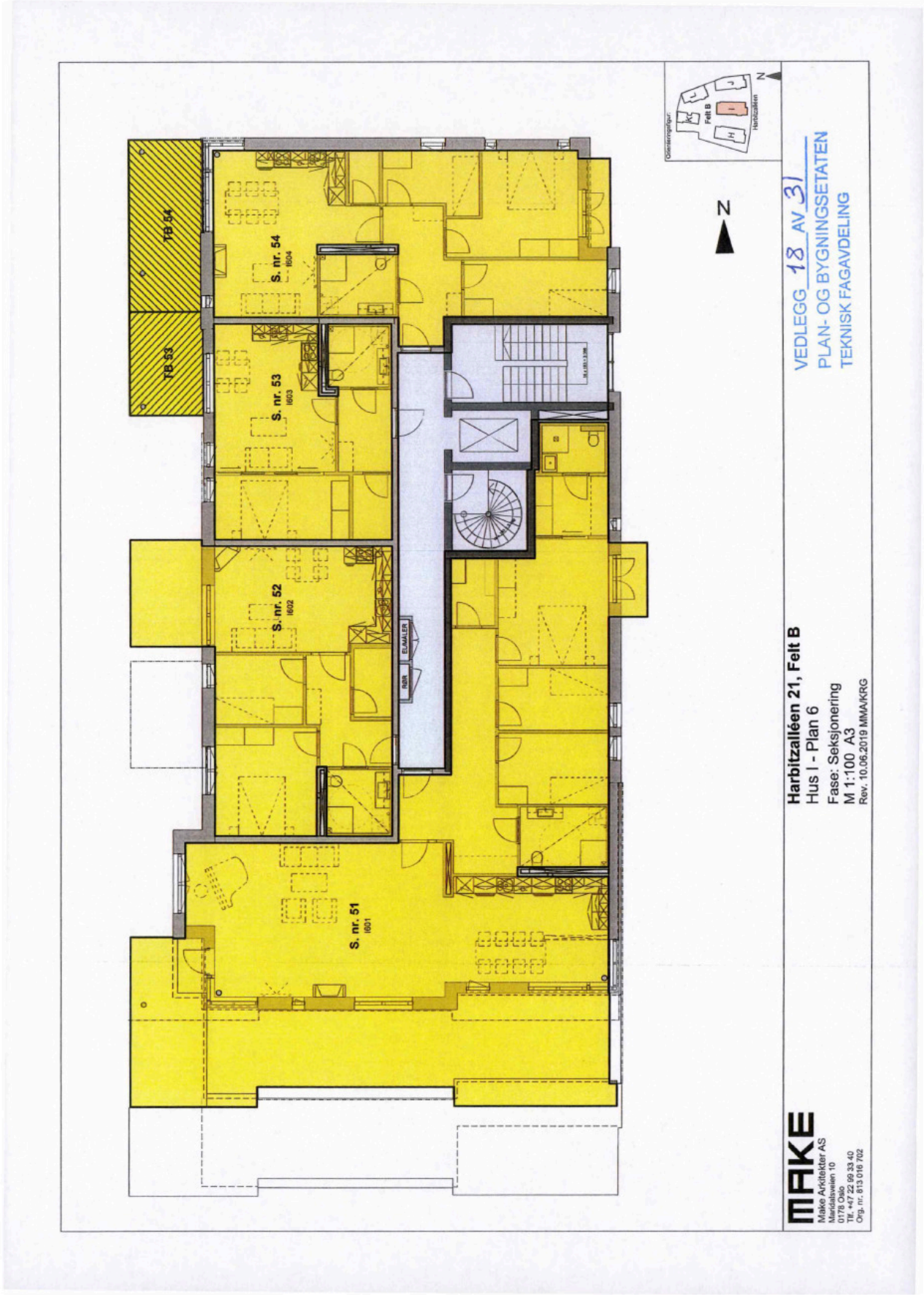

Felt B
Harbitzalléen
N
N
Annet Gnr./Bnr.
VEDLEGG 13 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Harbitzalléen 21, Felt B
Hus I - Plan 1
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 10.06.2019 MMA/KRG
MAKE
Make Arkitekter AS
Maridalsveien 10
0178 Oslo
Tlf. +47 22 99 33 40
Org. nr. 813 016 702

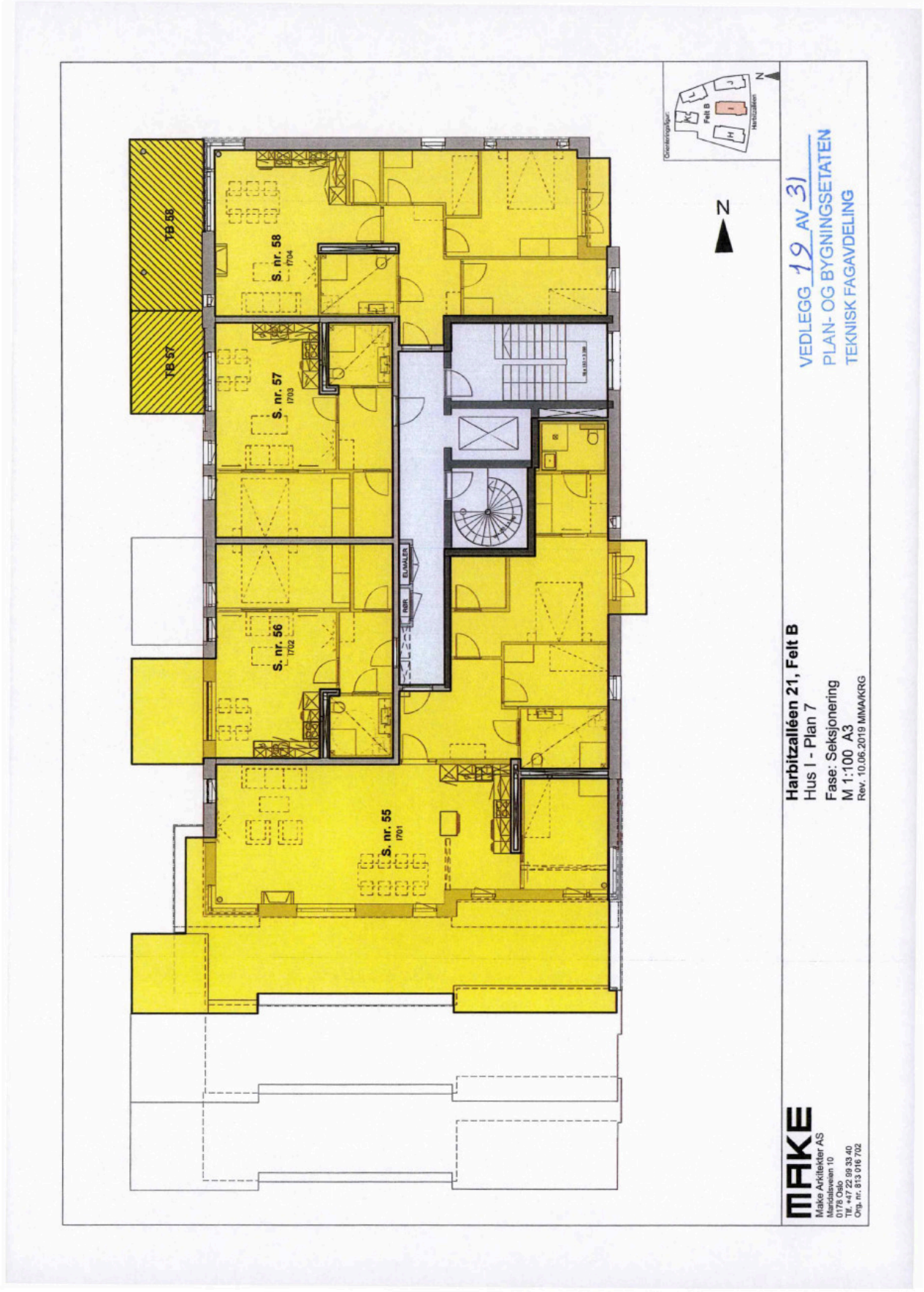

TB 36
S. nr. 36
I205
TB 36
TB 35
S. nr. 35
I204
TB 34
S. nr. 34
I203
ELAALER
RØR
TB 32
TB 33
S. nr. 33
I202
S. nr. 32
I201
N
VEDLEGG 14 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Harbitzalléen 21, Felt B
Hus I - Plan 2
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 10.06.2019 MMA/KRG
MAKE
Make Arkitekter AS
Maridalsveien 10
0177 Oslo
Tlf. +47 22 99 33 40
Org. nr. 813 016 702

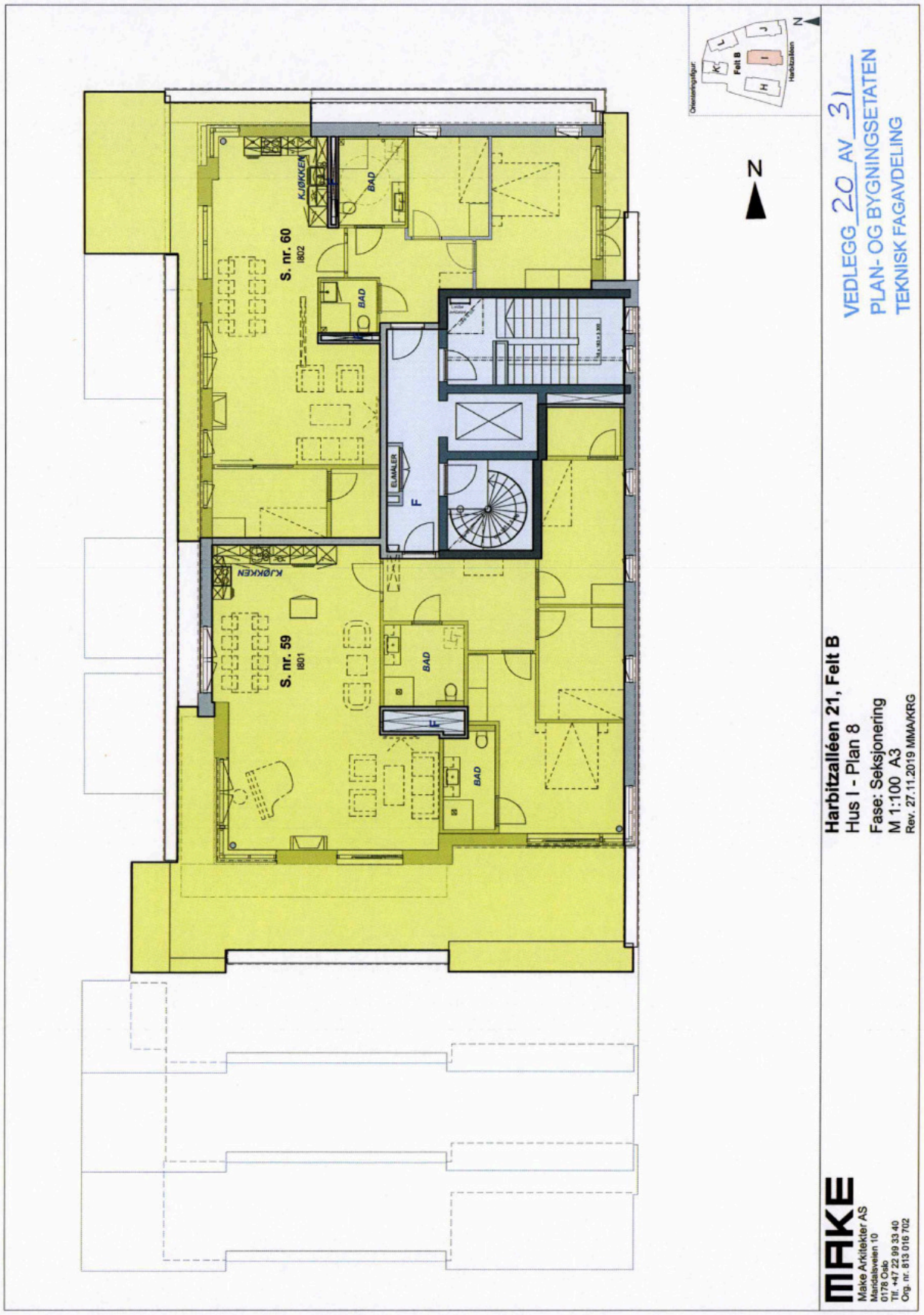

S. nr. 41
I305
S. nr. 40
I304
S. nr. 39
I303
S. nr. 38
I302
S. nr. 37
I301
ELANLEG
N
Felt B
Harbitzalléen
VEDLEGG 15 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Harbitzalléen 21, Felt B
Hus I - Plan 3
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 10.06.2019 MMA/KRG
MAKE
Make Arkitekter AS
Maridalsveien 10
0178 Oslo
Tlf. +47 22 99 33 40
Org. nr. 813 016 702

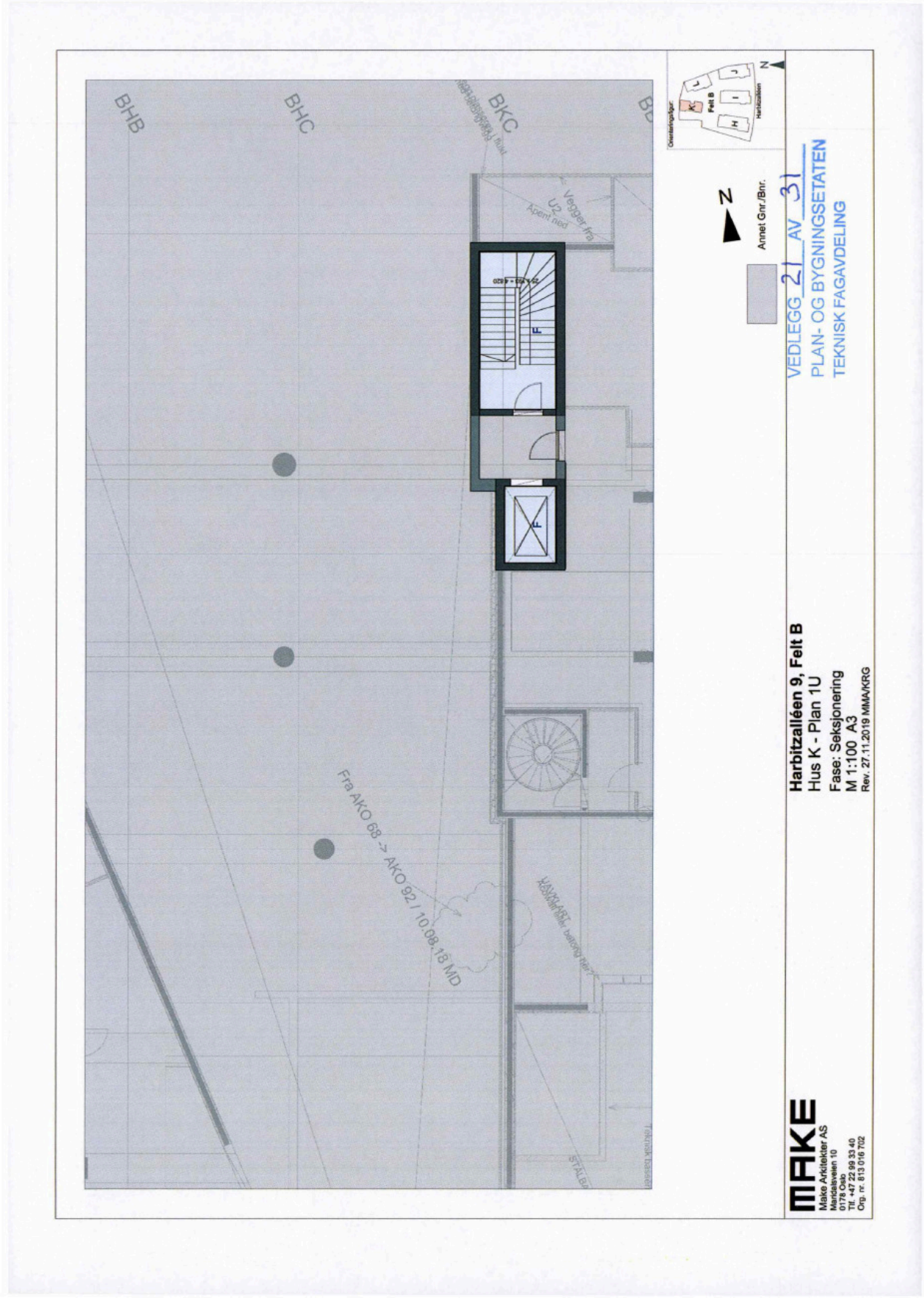

S. nr. 46
I405
S. nr. 45
I404
S. nr. 44
I403
S. nr. 43
I402
S. nr. 42
I401
ELMALER
RØR
N
Felt B
Harbitzalléen
VEDLEGG 16 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Harbitzalléen 21, Felt B
Hus I - Plan 4
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 10.06.2019 MMA/KRG
MAKE
Make Arkitekter AS
Mandalsveien 10
0178 Oslo
Tlf. +47 22 99 33 40
Org. nr. 813 016 702


TB 50
TB 49
S. nr. 50
I504
S. nr. 49
I503
ELANLEGG
I505
S. nr. 48
I502
S. nr. 47
I501
TB 48
TB 47
N
Felt B
Harbitzalléen
VEDLEGG 17 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Harbitzalléen 21, Felt B
Hus I - Plan 5
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 10.06.2019 MMA/KRG
MAKE
Make Arkitekter AS
Maridalsveien 10
0178 Oslo
Tlf. +47 22 99 33 40
Org. nr. 813 016 702

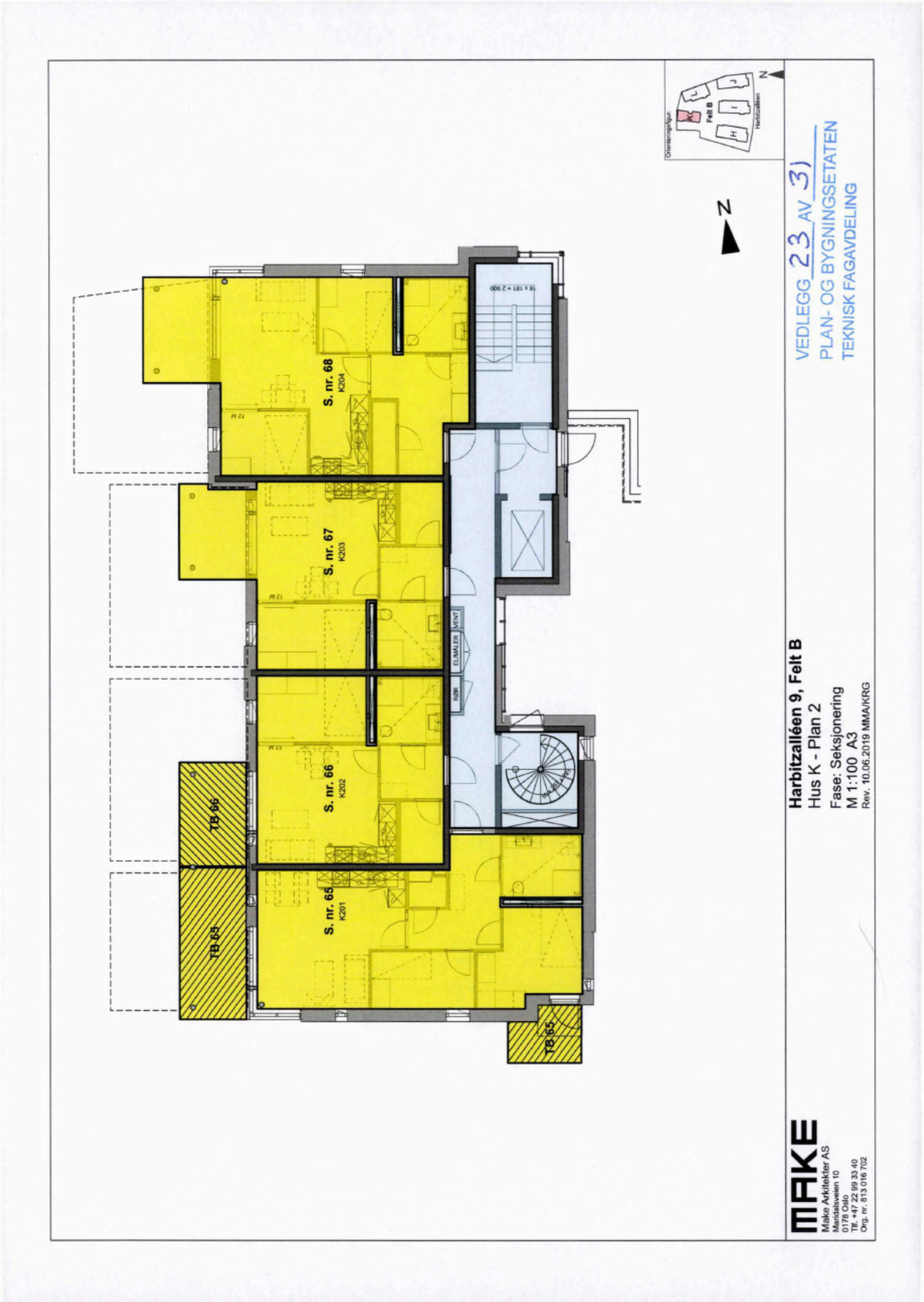

TB 54
TB 53
S. nr. 54
I604
S. nr. 53
I603
S. nr. 52
I602
S. nr. 51
I601
ELMAILER
RØR
N
VEDLEGG 18 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Harbitzalléen 21, Felt B
Hus I - Plan 6
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 10.06.2019 MMA/KRG
MAKE
Make Arkitekter AS
Maridalsveien 10
0178 Oslo
Tlf. +47 22 99 33 40
Org.nr. 813 016 702


TB 58
TB 57
S. nr. 58
1704
S. nr. 57
1703
S. nr. 56
1702
S. nr. 55
1701
ELINNFØR
RØR
N
Felt B
Harbitzalléen
VEDLEGG 19 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Harbitzalléen 21, Felt B
Hus I - Plan 7
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 10.06.2019 MMA/KRG
MAKE
Make Arkitekter AS
Maridalsveien 10
0178 Oslo
Tlf. +47 22 99 33 40
Org. nr. 813 016 702


S. nr. 60
I802
S. nr. 59
I801
KJØKKEN
KJØKKEN
BAD
BAD
BAD
BAD
ELMALER
F
F
N
Orienteringsfigur:
Felt B
Harbitzalléen
VEDLEGG 20 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Harbitzalléen 21, Felt B
Hus I - Plan 8
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 27.11.2019 MMA/KRG
MAKE
Make Arkitekter AS
Mandalsveien 10
0178 Oslo
Tlf. +47 22 99 33 40
Org. nr. 813 016 702


BHB
BHC
BKC
Vegger fra U2 Åpent ned
F
F
Fra AKO 68 -> AKO 92 / 10.08.18 MD
Annet Gnr./Bnr.
VEDLEGG 21 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Harbitzalléen 9, Felt B
Hus K - Plan 1U
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 27.11.2019 MMA/KRG
MAKE
Make Arkitekter AS
Mandalsveien 10
0178 Oslo
Tlf. +47 22 99 33 40
Org. nr. 813 016 702


VEDLEGG 22 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Annet Gnr./Bnr.
N
Harbitzalléen 9, Felt B
Hus K - Plan 1
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 10.06.2019 MMA/KRG
MAKE
Make Arkitekter AS
Maridalsveien 10
0178 Oslo
Tlf. +47 22 99 33 40
Org. nr. 813 016 702
S. nr. 64
K104
S. nr. 63
K103
S. nr. 62
K102
S. nr. 61
K101
TB 64
TB 63
TB 62
TB 61
UTSP.101
VENT
ELMLØR
RØR


VEDLEGG 23 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Harbitzalléen 9, Felt B
Hus K - Plan 2
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 10.06.2019 MMA/KRG
MAKE
Make Arkitekter AS
Maridalsveien 10
0178 Oslo
Tlf. +47 22 99 33 40
Org.nr. 813 016 702
S. nr. 68
K204
S. nr. 67
K203
S. nr. 66
K202
S. nr. 65
K201
TB 66
TB 65
TB 65
ELMÅLER
VENT
RØR
N


S. nr. 72
K304
S. nr. 71
K303
S. nr. 70
K302
S. nr. 69
K301
TB 70
TB 69
ELMÅLER
VENT.
RØR
N
Felt B
Harbitzalléen
VEDLEGG 24 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Harbitzalléen 9, Felt B
Hus K - Plan 3
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 10.06.2019 MMA/KRG
MAKE
Make Arkitekter AS
Mandalsveien 10
0178 Oslo
Tlf. +47 22 99 33 40
Org.nr: 813 016 702

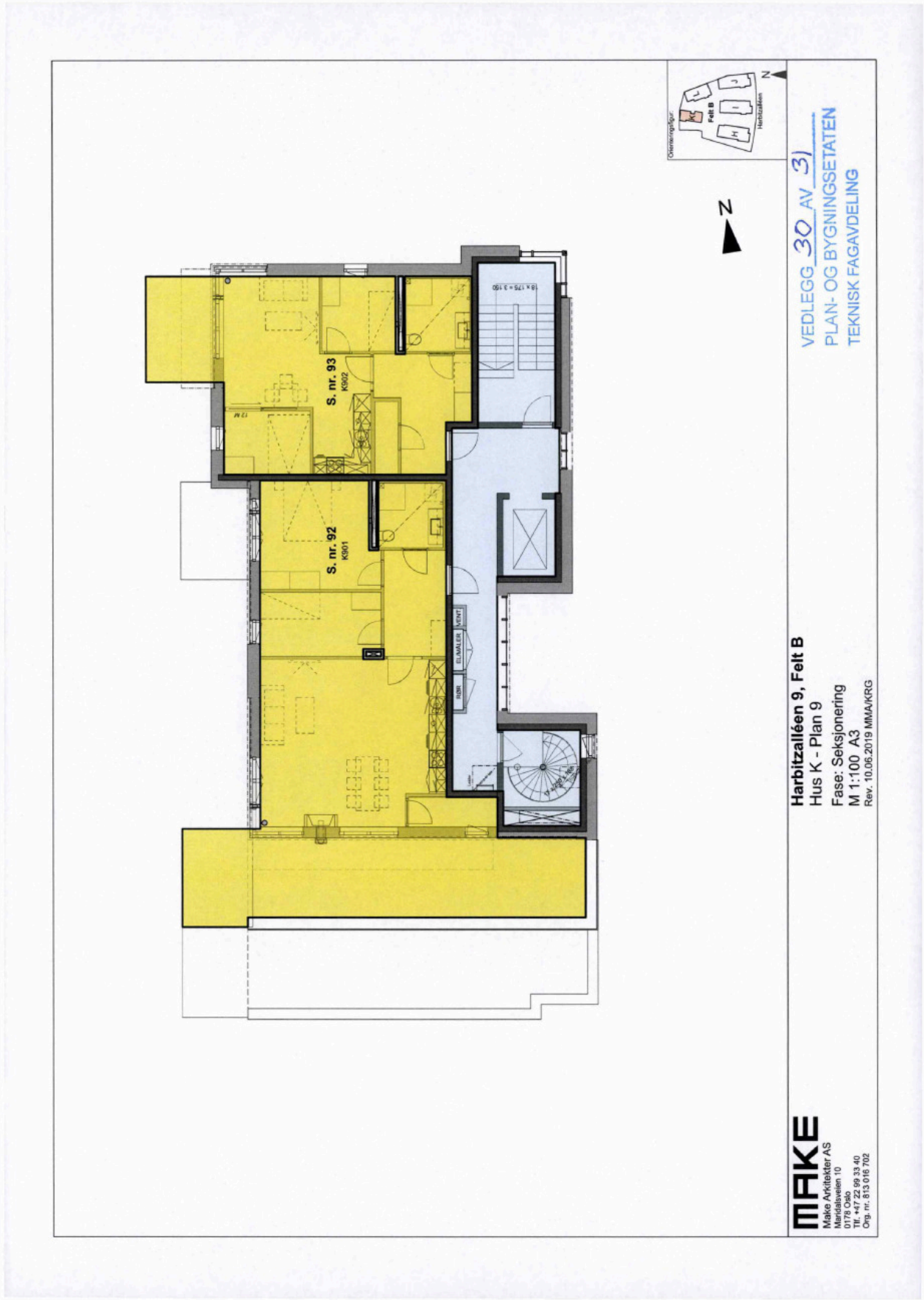

Orienteringsfigur:
Felt B
Harbitzalléen
N
S. nr. 76
K404
S. nr. 75
K403
S. nr. 74
K402
S. nr. 73
K401
TB 74
TB 73
VENT
ELMÅLER
RØR
16 x 181 = 2 900
N
VEDLEGG 25 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Harbitzalléen 9, Felt B
Hus K - Plan 4
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 10.06.2019 MMA/KRG
MAKE
Make Arkitekter AS
Maridalsveien 10
0178 Oslo
Tlf. +47 22 99 33 40
Org. nr: 813 016 702

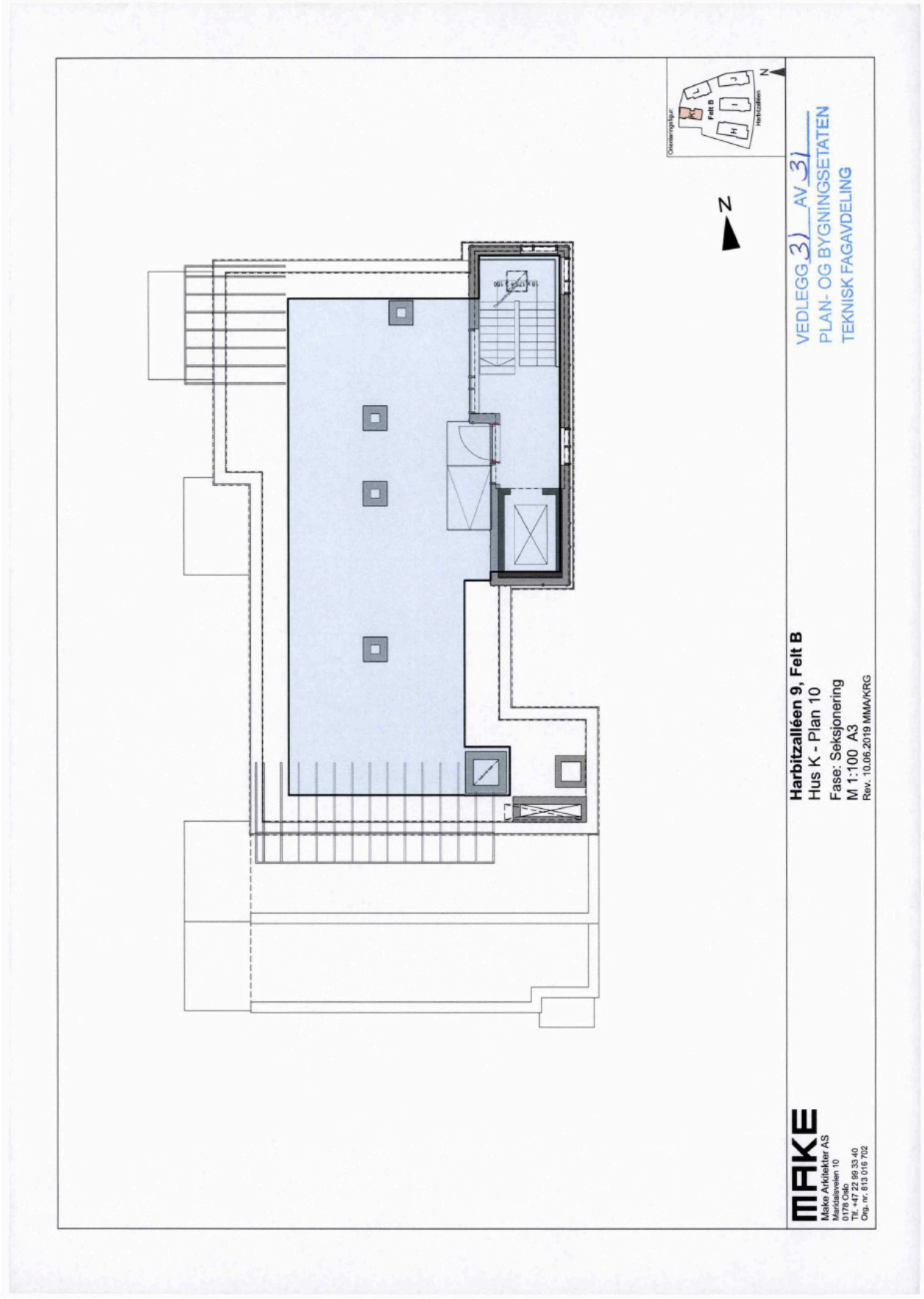

S. nr. 80
K504
S. nr. 79
K503
S. nr. 78
K502
S.nr. 77
K501
TB 76
TB 77
ELMALER
VENT
RØR
N
Felt B
Helsfyrlåen
VEDLEGG 26 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Harbitzalléen 9, Felt B
Hus K - Plan 5
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 10.06.2019 MMA/KRG
MAKE
Make Arkitekter AS
Maridalsveien 10
0178 Oslo
Tlf. +47 22 99 33 40
Org. nr.: 813 016 702


S. nr. 84
K604
S. nr. 83
K603
S. nr. 82
K602
S. nr. 81
K601
TB 82
TB 81
N
VEDLEGG 27 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Harbitzalléen 9, Felt B
Hus K - Plan 6
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 10.06.2019 MMA/KRG
MAKE
Make Arkitekter AS
Maridalsveien 10
0178 Oslo
Tlf. +47 22 99 33 40
Org. nr. 813 016 702


VEDLEGG 28 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Harbitzalléen 9, Felt B
Hus K - Plan 7
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 10.06.2019 MMA/KRG
MAKE
Make Arkitekter AS
Mandalsveien 10
0178 Oslo
Tlf. +47 22 99 33 40
Org. nr. 813 016 702
S. nr. 88
K704
S. nr. 87
K703
S. nr. 86
K702
S. nr. 85
K701
TB 86
TB 85
ELMÅLER
VENT
RØR
N
Felt B
Harbitzalléen


S. nr. 91
K803
S. nr. 90
K802
S. nr. 89
K801
N
Harbitzalléen 9, Felt B
Hus K - Plan 8
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 10.06.2019 MMA/KRG
MAKE
Make Arkitekter AS
Mandalsveien 10
0178 Oslo
Tlf. +47 22 99 33 40
Org. nr. 813 016 702


S. nr. 93
K902
S. nr. 92
K901
VEDLEGG 30 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Harbitzalléen 9, Felt B
Hus K - Plan 9
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 10.06.2019 MMA/KRG
MAKE
Make Arkitekter AS
Markalsveien 10
0277 Oslo
Tlf. +47 22 99 33 40
Org. nr. 813 016 702


VEDLEGG 31 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Harbitzalléen 9, Felt B
Hus K - Plan 10
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 10.06.2019 MMA/KRG
MAKE
Make Arkitekter AS
Maridalsveien 10
0178 Oslo
Tlf. +47 22 99 33 40
Org. nr. 813 016 702
N
Felt B
Harbitzalléen

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0461/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Harbitzalléen 21 0275 OSLO
Matrikkel: Gnr 31, bnr 501, snr 59 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Tobias Due
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
t.due@nordvikbolig.no
900 56 220



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

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