HARBITZALLÉEN 31

PRIVATMEGLEREN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159240924

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Bert Anders Dahl	Hilde Schinrud

Gateadresse
Harbitzalléen 31

Poststed	Postnr
Oslo	0275

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159240924

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utført av Elvia i 2023

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Samtlige garasjeplasser har ladeboks

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159240924

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I andre bygg enn vårt.

Document reference: 159240924

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 159240924

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anders Dahl	1b44db85fa3f539430211b0b5ed65f812f861aa5	03.12.2024 14:08:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hilde Schinrud	86968910cfc7cd2f68c4a372702cc5d921c6a8a3	03.12.2024 14:11:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 159240924

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

Tilstandsrapport

Leilighet
Harbitzalléen 31, 0275 OSLO
OSLO kommune
gnr. 31, bnr. 500, snr. 49

Sum areal alle bygg: BRA: 142 m² BRA-i: 130 m²



Befaringsdato: 15.01.2025 **Rapportdato:** 24.02.2025 **Oppdragsnr.:** 15289-1524 **Referansenummer:** SV7356

Autorisert foretak: Hans Petter Tangen **Sertifisert Takstingeniør:** Hans Petter Tangen **Vår ref:** Hans Petter Tangen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Hans Petter Tangen

Storoslo Takst

Rapportansvarlig



Hans Petter Tangen
Uavhengig Takstingeniør
hpt@storoslotakst.no
906 83 223

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Femroms eierseksjon beliggende i nyere blokkbebyggelse på Hoff med adkomst fra Harbitzalléen. Adkomst til bygningen fra garasjeanlegg og fra intern gangvei på området. Trapp- og heisadkomst til alle etasjer. Gjennomgående endeleilighet i femte etasje med vestvendt terrasse på ca. 46 kvm. Sentral beliggenhet med korte avstander til forretninger, servicefunksjoner og alt av offentlig kommunikasjon. Barnehager, og skoler for alle trinn i nærområdet.
Biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg og godt avskjermet kjellerbod på 11 kvm følger seksjonen.
Innvendige overflater, utstyr og innredning, våtrom og andre tekniske installasjoner fremstår i god stand, og boligen bærer preg av forsiktig bruk gjennom årene etter ferdigstillelse.
Nærmere informasjon om leiligheten fremgår av teknisk beskrivelse i det følgende.
Søknad om oppføring av sameiets bebyggelse (Harbitzalléen 27 – 41) er mottatt i plan og bygningsetaten den 05.07.2016 og teknisk forskrift til plan og bygningsloven av 2010 (TEK 10) ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Tillatelse til oppføring av bebyggelsen er gitt den 06.04.2017. Brukstillatelse er datert den 23.04.2019 og ferdigattest den 14.04.2023. Bygningens konstruksjoner med fundamenter, yttervegger, vinduer/ytterdører, etasjeskiller og yttertak, samt infrastruktur med hensyn til vann og avløp, varme, ventilasjon og sanitære installasjoner er prosjektert i.h.t de krav som fremgår av teknisk forskrift til plan og bygningsloven av 2010.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

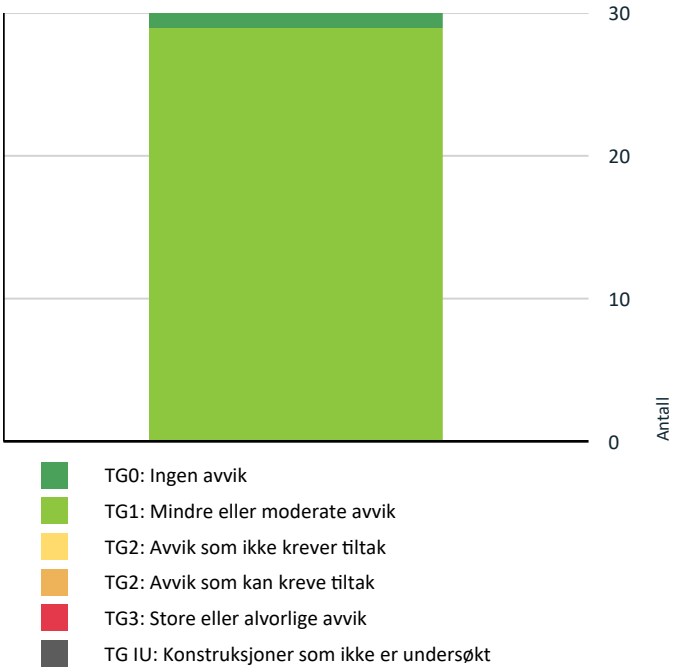
Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Planløsningen er noe endret ved at et ekstra soverom er etablert i del av stue. Endringen er ikke søknadspliktig.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er basert på forskrifter til avhendingsloven og Norsk Standard NS.3600. Rapporten er utformet ved en visuell befaring av objektet, uten inngrep i konstruksjoner, og behandler boligen spesielt. Bygningen er kun generelt vurdert, og det er ikke angitt tilstandsgrader for denne.
Tilstandsgradene angis i forhold til et definert referansenivå. Søknad om rammetillatelse er mottatt i plan og bygningsetaten den 05.07.2016. Byggeforskrifter av 2010 (TEK 10) ligger følgelig til grunn for konstruksjonsmessige forhold, og utgjør referansenivået for valg av tilstandsgrad. Rammetillatelse for realisering av prosjektet er gitt den 06.04.2017. Brukstillatelse er gitt den 23.04.2019 og ferdigattest den 14.04.2023.
Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått fullt ut, og det er ikke tatt hensyn til forhold/opplysninger som finnes her, med mindre det konkret fremgår av dokumentet. Beskrivelser og karakteristikk i denne rapporten er basert på egne observasjoner, oppgitt informasjon på befaring, samt faktiske forhold relatert til forskrifter til plan og bygningsloven av 2010. Detaljerte byggebeskrivelser og dokumentasjon vedr produkter og metoder for utførelse av bygningsdeler, våtrom og infrastruktur er ikke tilgjengelige.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Leilighet

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2019

Kommentar
Byggeår i.h.t. elektronisk grunnbok

Standard
Leiligheten holder meget god standard.

Vedlikehold
Boligen fremstår med godt vedlikehold og bærer preg av forsiktig bruk gjennom årene etter ferdigstillelse i 2019.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trelags isolerglass i malte trerammer og utvendige aluminiumbeslag.
Utvendige elektrisk styrte screens er montert på fem av seks vinduer mot syd i stue/kjøkken. To markiser gir solskjerming for vinduer mot vest. innvendig solskjerming er stedvis montert for øvrig.
Generelt:
Vinduenes egenskaper med hensyn til energieffektivitet skal være tilpasset energikravene i gjeldende forskrift.
Vinduer gir som regel dårligere lydisolasjon enn ytterveggene de står i, og det er vinduets lydisolerende egenskaper som bestemmer lydnivået inne. Nivået for vinduers lydisolerende egenskaper er bestemt i forskrift, og dokumenterte egenskaper fra produsent/leverandør ligger til grunn for entreprenørens valg av produkt/løsning. Tykkelse og avstand mellom glassene, lufttetthet i monteringsfuge og lufttetthet mellom ramme og karm er de viktigste faktorene for vinduers lydisolerende egenskaper.

TG 1 Dører

ENTRÉDØR:
Brannklassifisert entrédør i B-30 standard med 43 desibel lydmotstand. Det er krav til klassifisert brannmotstand for dører inn til enhver brann-celle. (Alle leiligheter er en brann-celle).
I konstruksjoner hvor teknisk forskrift stiller krav til brannmotstand, må det benyttes brannklassifiserte dører. Dørene skal sikre at hovedinnganger og rømningsveier kan brukes trygt, og de skal kunne begrense materielle skader ved brann. Med betegnelsen B-30 menes et produkt, eller en konstruksjon som skal kunne motstå sammenbrudd i 30 minutter ved overtenning på den ene siden.

TERRASSEDØRER:
To-fløyet terrassedør i ett soverom mot terrasse.
Terrassedør/skyvedør i stue.
Begge terrassedører er i malt tre med trelags isolerglass. Utvendige aluminiumbeslag på begge dører.

BAKONGDØR:
Fransk balkong: To- fløyet balkongdør i malt tre med trelags isolerglass og utvendige beslag i aluminium i hoved-soverom.

GENERELT:
Bygg-teknisk forskrift stiller krav til lydisolering og energieffektivitet i bygninger. Kravene har vesentlig betydning for oppbygning av ytterdører med karmer og terskler, tettesystem mellom karm og vegg, samt tetting mellom dørblad og karm. Skjerpede forskriftskrav påvirker produktutviklingen på dette feltet.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue ca. 46 kvm. Balkongdekke i betong med Møre Royal terrassebord. Avrenning av overflatevann er tilrettelagt med renne langs front av terrassen og videre til nedløpsrør. Rekkverk i herdet klart glass med stolper og topp-list i lakkert aluminium. Rekkverkshøyde, ca. 1,25 m. Stående mørkbeiset tre-panel på yttervegg mot leiligheten.
To motoriserte markiser er montert.
Tre doble kontaktpunkter og tre fast monterte belysningspunkter er montert på yttervegg. Det er installert gassuttak for grill. (Felles anlegg for tilførsel av gass på balkonger og terrasser i sameiets leiligheter).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

GULVFLATER:
Grå fliser i dimensjon 60 cm x 60 cm i entré.
Begge våtrom: Grå fliser i dimensjon 30 cm x 30 cm i kombinasjon med fliser med tilsvarende farge i dimensjon 5 cm x 5 cm i dusj-soner.
En- stavs eikeparkett på alle øvrige gulvflater.

VEGGFLATER:
Hvite fliser i dimensjon 60 cm x 60 cm på veggflater i begge våtrom.
Malte plater og pusset/malt betong på øvrige veggflater. Veggflater er hvitmalt.

HIMLINGER:
Senket himling med malte plater og downlights i entré og begge våtrom.
Senket himling med malte plater og fast montert belysning i garderobe mellom hoved-soverom og bad/wc/vaskerom. Systemhimling i bod.
Malte betongelementer for øvrig. To doble spotlights er montert i himling over kjøkken- øy. Tre doble spotlights i stue/spisestue. To spotlights i nedforet himling mot entré i dette rommet. Annen fast belysning er stedvis montert.
Kanaler for tilførsel av luft og avtrekk er installert over nedforede himlinger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betongelementer.
Høydeforskjeller utenfor toleransekrav eller andre negative forhold er ikke registrert.
Generelt:
Teknisk forskrift av 2010 stiller krav til brannmotstand og lydisolasjon. Rør- og kanalgjennomføringer skal derfor være brannsikret og lydisolert. Det er en forutsetning at det velges konstruksjoner som oppfyller begge kravene. Isolering for etasjeskiller er avhengig av tykkelse, og 20 til 25 cm tykke betongelementer benyttes vanligvis. Store spennvidder mellom etasjeskillets opplagringspunkter kan kreve tykkere elementer for å ivareta behovet for nødvendig trykk- og strekkstyrke. Tilfredsstillende brannmotstand forutsetter tette konstruksjoner og gode tilslutningsdetaljer. Kanaler (sjakter) med gjennomføringer for røropplegg, ventilasjon og strømkabler skal gi tilstrekkelig brannmotstand, og i tillegg være lydisolert. I.h.t forskrift (TEK 10) skal det derfor sikres at tekniske installasjoner ikke reduserer brannmotstanden.

TG 1 Radon

Radonsikring av byggegrunn er et krav i.h.t. de forskrifter som gjelder for denne bygningen. Radonmålinger er ellers ikke relevant for leiligheter beliggende høyere enn andre etasje over utvendig terreng. I denne bygningen skal betonggulv på grunn være sikret med radonsperre slik at eksponering for radonstråling ikke forekommer verken ved opphold i kjeller der det er boder og garasjeanlegg eller i øvrige etasjer.

TG 1 Pipe og ildsted

To gass-peiser er montert i stue, henholdsvis mot terrasse og i hjørne mot sydøst.
Sentral tilførsel av gass er installert til sameiets leiligheter. Avkast fra ildsteder er tilrettelagt gjennom yttervegger.

TG 1 Innvendige dører

Hvitmalte fyllingsdører med vridere i stål.
Leilighetens originale dører er oppgradert med nye dørblad i regi av dagens eiere. Dørkarmer er ikke skiftet i de forbindelse.
NB: Det er registrert at nye dørblad stedvis har liten klaring til karm, og stedvis også treffer karm ved åpning og lukking. For å oppnå tilfredsstillende funksjon må det foretas justeringer. I den forbindelse må det påregnes at gerikter (listverk rundt dører) må demonteres, og påsettes etter at justering er utført. Justeringen kan også medføre andre etterarbeider enn remontering av gerikter.

TG 1 Andre innvendige forhold

FAST INVENTAR:
Garderobeinnredning med hyller, skuffer og stenger i hvite skapstammer på begge sider i garderoberom/gang mellom hoved- soverom og bad/wc/vaskerom.

Garderobeskap med sider og fire skapfronter i eikestruktur i hoved-soverom. Garderobeskap med glatte hvite fronter i soverom 3 og soverom 4.
Soverom 2 med utgang til terrasse er i bruk som TV - stue og det er i dag ikke montert garderobeskap i dette rommet.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD/WC

Generell

BAD/WC:
Tiltaket er prosjektert etter tekniske forskrifter av 2010. FDV dokumentasjon og detaljert informasjon om metoder for utførelse er ikke tilgjengelig, men ved søknad om brukstillatelse står søker inne for at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk er benyttet. Videre står søker inne for at den praktiske utførelsen er i samsvar med de krav som gjelder i.h.t. TEK 10. Forutsetning for at tillatelser kan gis fra kommunalt hold er at dokumentasjonen er komplett.

Våtrommet er tatt i bruk ved ferdigstillelse av bygningen og leiligheten i 2019. Ferdigattest for byggeprosjektet er datert den 14.04.2023. Rommet bærer preg av forsiktig bruk i tiden etter ferdigstillelse. Feil eller mangler er ikke observert.

5. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Hvite fliser i dimensjon 60 cm x 60 cm på veggflater. Malte plater med downlights i himling.

5. ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Overflater Gulv**

Grå fliser i dimensjon 30 cm x 30 cm i kombinasjon med fliser i dimensjon 5 cm x 5 cm i dusj-sone. Malte plater med downlights i himling.

5. ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Sluk i plast. Ukjente membranløsninger.

5. ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Dusjnisje, avgrenset med fast felt og dørfront i herdet glass, og garnityr med regnfalls- dusj og håndholdt dusj. Vegg- montert klosett med innebygget og lekkasjesikret cisterne. Skapinnredning i hvit høyglans med glatt skuffe- front og heldekkende servantplate i herdet glass. Speil og belysning over servant.

5. ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Ventilasjon**

Balansert ventilassjon. Avtrekksventil i himling.

5. ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er en prefabrikkert kabin, produsert på fabrikk og hulltaking vil skade våtrommets tettesjikt.
Våtrommet er kun ca. 6 år gammelt, og det foreligger ferdigattest for boligprosjektet.
Ved visuell besiktigelse og bruk av måleutstyr er ingen fuktproblematikk registrert.

5. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

BAD/WC/VASKEROM:
Tiltaket er prosjektert etter tekniske forskrifter av 2010. FDV dokumentasjon og detaljert informasjon om metoder for utførelse er ikke tilgjengelig, men ved søknad om brukstillatelse står søker inne for at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk er benyttet. Videre står søker inne for at den praktiske utførelsen er i samsvar med de krav som gjelder i.h.t. TEK 10. Forutsetning for at tillatelser kan gis fra kommunalt hold er at dokumentasjonen er komplett.

Våtrommet er tatt i bruk ved ferdigstillelse av bygningen og leiligheten i 2019. Ferdigattest for byggeprosjektet er datert den 14.04.2023. Rommet bærer preg av forsiktig bruk i tiden etter ferdigstillelse. Feil eller mangler er ikke observert.

5. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Hvite fliser i dimensjon 60 cm x 60 cm på veggflater. Malte plater med downlights i himling.

5. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Grå fliser i dimensjon 30 cm x 30 cm i kombinasjon med fliser i dimensjon 5 cm x 5 cm i dusj- sone.

5. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Sluk i plast. Ukjente tettesjikt.

5. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Dusjhjørne med to rette fronter i herdet glass, montert i blanke aluminiumprofiler. Garnityr med regnfalls-dusj og håndholdt dusj. Vegg-montert klosett med innebygget og lekkasjesikret cisterne. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel (vaskesøyle). Skapinnredning i hvit høyglans med to glatte skuffe-fronter og heldekkende servantplate i glass. Speil/belysning over servant.

5. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Balansert ventilasjon. Avtrekksventil i himling.

5. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er en prefabrikkert kabin, produsert på fabrikk og hulltaking vil skade våtrommets tettesjikt.
Våtrommet er kun ca. 6 år gammelt, og det foreligger ferdigattest for boligprosjektet.
Ved visuell besiktigelse og bruk av måleutstyr er ingen fuktproblematikk registrert.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Eksklusiv og innholdsrik kjøkkeninnredning fra Sigdal med glatte hvite fronter i benkeskap, overskap, høy-skap og kjøkken-øy. Belysning under overskap. Plater i herdet glass på vegg over benkeskap. Benkeplater i corian på benkeskap og kjøkken-øy. Underlimt kum i rustfritt stål. Koketopp med induksjon, stekeovn, damp-ovn, oppvaskmaskin, stort kjøleskap og vin-skap er integrert i innredningen. Alle hvitevarer er fra Miele. To doble kontaktpunkter i sokkel på kjøkken-øy.

5. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk til en separat kanal utenfor systemet for varmegjenvinning.
Separat kanal for en ventilator i ethvert kjøkken er et forskriftskrav i.h.t. TEK 10. Denne er ledet utenfor systemet for varmegjenvinning på grunn av at avtrekksluft fra koking og steking har et for høyt innhold av forurensning til å kunne forenes med annen avtrekksluft i boligen. Den varmen som avtrekksluften i et kjøkken genererer bidrar altså ikke til varmegjenvinning av den luft som tilføres boligen utenfra.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vanntilførsel til kjøkken og til utstyr i begge våtrom er installert med vannrør i rør i rør system.
Fordeler-skap med vannmåler er installert i bad/wc/vaskerom.
Generelt om rørsystemet:
Hovedkomponentene i et rør-i-rør-system er vannrør, varerør, fordelere, fordeler-skap og veggbokser. Vannrørene føres i varerør, som er vannrørene er montert i. Dette skal gjøre det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør i rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til fordelere i et sentralt plassert fordeler-skap. Varerørene skal gi sikker bortleding av eventuelt lekkasjevann og lede lekkasjevannet til fordeler-skapet før det går videre til sluk i rom med vanntett gulv.
Levetid for vannrør i plast, såkalte PEX-rør avhenger av den trykk- og temperaturbelastningen rørene blir utsatt for. Temperaturen er avgjørende for levetiden. Teoretisk levetid er mer enn femti år i en bolig med varmtvannstemperaturer opp mot 70 °C.

TG 1 Avløpsrør

Felles avløpsstammer (soilrør) i bygningen er installert med avløpsrør i støpejern.
Interne avløpsinstallasjoner i leiligheten til kjøkken og utstyr i våtrom inkludert sluk er installert med plastprodukter.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg er installert i bygningens leiligheter. Aggregat for anlegget i denne leiligheten er montert over nedforet system- himling i bod/teknisk rom.
Avtrekksfunksjoner er installert i kjøkken, begge våtrom og teknisk rom/bod. Tilførselskanaler for frisk luft er installert over nedforet himling i entré/gang og i nedforet himling innenfor dør til stue/kjøkken.

Systemet begrenser luftfuktigheten innendørs for å hindre kondens og fuktskader. Energien utnyttes effektivt ved at varmen fra avtrekksluften overføres til den friske luften. Ventilasjonskanaler fordeler friskluften i leiligheten fra ventiler i rommene. Ventilator i kjøkken er tilknyttet en separat kanal utenom systemet for varmegjenvinning.
Balansert ventilasjon er pålagt ved forskrift i nye bygninger fra og med innføring av nye byggeforskrifter i 2010. Anlegget er ca. 6 år gammelt med lang sannsynlig restlevetid.

TG 1 Varmesentral

Fjernvarmeanlegg.
Oppvarming med vannbåren gulvvarme er installert i bygningens leiligheter. Vannrør i rør i rør i rør system er installert for skjult vanntilførsel til anlegget. Fordeler-skap for røropplegget er installert i bod.

Effekten av vannleveransen i anlegg basert på fjernvarme styres ved hjelp av reguleringssystemer. Ved temperatur- og mengderegulering, eller en kombinasjon av disse. En vesentlig del av styringen foregår sentralt. Detaljert informasjon om hvordan dette varmeanlegget er konstruert er ikke kjent for undertegnede. Anlegget er ca. 5 år gammelt, og har ifølge oppgitt informasjon normalt god funksjon. Generelt sett har anlegget meget lang sannsynlig restlevetid.

TG 1 Varmtvannstank

Varmt forbruksvann tilføres sentralt til leilighetene.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Hovedsikringer på 40 ampere. Overspenningsvern.
Fordelingskurser: En kurs på 25 ampere og ti kurser på 16 ampere.
Elektrisk anlegg med tidsmessig kapasitet og fordeling.
Fordelingskurser er installert med jordfeilautomater.
Anlegget er ferdigstilt og tatt i bruk i 2019.
Montert belysning er i hovedsak tilknyttet dimming. Det er montert lavtbyggende brytere og kontaktpunkter i Elco pluss eller lignende standard.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Anlegget er installert i forbindelse med oppføring av bygget i 2019. Det foreligger ferdigattest for hele byggeprosjektet.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ukjent

Generell kommentar

Inntrykket er at anleggets generelle tilstand er god.
Skjulte feil og mangler kan tidvis inntreffe på elektriske svakstrøms-anlegg, og på generelt grunnlag anbefales en gjennomgang av en autorisert installatør.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Felles brannvarslingsanlegg med sensorer i fellesarealer og leiligheter er installert.
Sprinkleranlegg er også installert i bygningens leiligheter og fellesarealer. Dyser for anlegget er installert i alle rom i denne leiligheten.

Generelt:
Alle boliger skal være utstyrt med brannalarmanlegg eller røykvarslere. I det minste skal det være en røykvarsler pr. etasje. Røykvarslere skal være plassert slik at de kan varsle om brann på kjøkken, i stue og i sonen utenfor soverom. Det kan ikke være dør mellom et rom som skal dekkes og rommet der røykvarsleren er plassert. I leiligheter med åpen kjøkkenløsning vil en røykvarsler kunne dekke både kjøkken og stue. Der stue og kjøkken er adskilt med skillevegg og dør skal det være røykvarsler i hvert av rommene. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom, også når døren mellom rommene er lukket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Brannslukningsapparat er plassert i bod.

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Ingen synlige skader er observert. Apparatet er ikke eldre enn 10 år.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Det er samsvar med byggeforskrifter av 2010. Det er samsvar med byggeforskrifter av 2010.

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Det er ingen registrerte skader på sensorer.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

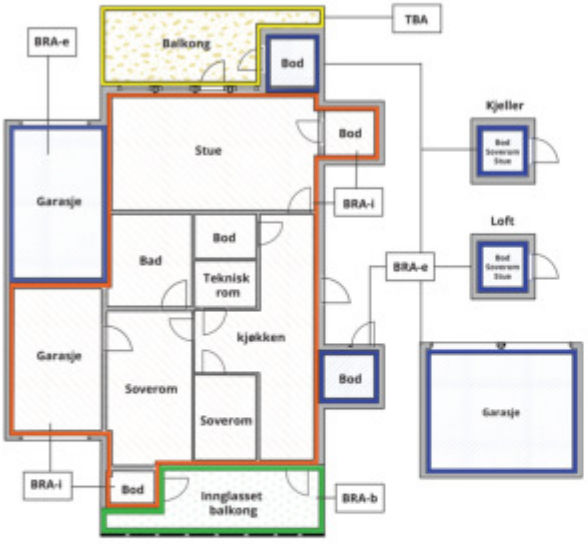
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. etasje	130	12		142	46
SUM	**130**	**12**			**46**
SUM BRA	**142**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. etasje	Entré, Stue/spisestue/kjøkken, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad/wc, Bad/wc/vaskerom	Kjellerbod	

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet
Takhøyde i stue/kjøkken og alle soverom, ca. 2,55 m.
Takhøyde i entré, begge våtrom, bod og garderobe mellom hoved-soverom og bad/wc/vaskerom, ca. 2,3 m.
Vestvendt terrasse med utgang fra stue og soverom, ca. 46 kvm.
Kjellerbod, ca. 11 kvm.
Takhøyde i boden 3,5 m.
Garasjeplass i fellesanlegg/kjeller følger seksjonen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Planløsningen er noe endret ved at et ekstra soverom er etablert i del av stue. Endringen er ikke søknadspliktig.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Originale innvendige dører er erstattet med nye dører.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Det foreligger ikke avvik fra krav til rom for varig opphold relatert til rømningsvei, vinduenes dagslysflate eller takhøyde.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	126	4

Kommentar

Leilighet	Arealet er oppmålt på stedet

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.1.2025	Hans Petter Tangen	Takstingeniør
	Bert Anders Dahl	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	31	500		49	9215.7 m²	Elektronisk grunnbok	Eiet

Adresse
Harbitzalléen 31

Hjemmelshaver
Dahl Bert Anders, Schinrud Hilde

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Harbitzalléen 27-41	128 / 11617	OBOS Eiendomsforvaltning Tlf 22 86 59 99	822397182

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Femroms eierseksjon beliggende på Hoff, i nyere blokkbebyggelse. Adkomst fra Harbitzalléen. Trapp- og heisadkomst til bygningens etasjer. Gjennomgående endeleilighet i femte etasje med vestvendt terrasse. Sentral beliggenhet med korte avstander til forretninger, servicefunksjoner og alt av offentlig kommunikasjon. Barnehager, og skoler for alle trinn i nærområdet. Parkeringsplass i felles garasjeanlegg med heisadkomst.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen fra Harbitzalléen. Adkomst til bygningen fra intern gangvei på området.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Hoved-reguleringen i området er boligformål.

Om tomten

Allsidig opparbeidet felles tomtegrunn.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
12 318 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er innhentet fra elektronisk grunnbok	Gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Diverse opplysninger er innhentet fra plan og bygningsetatens informasjon om eiendommen	Gjennomgått		Nei
Eiere		Diverse opplysninger er oppgitt av eiere på befaring	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

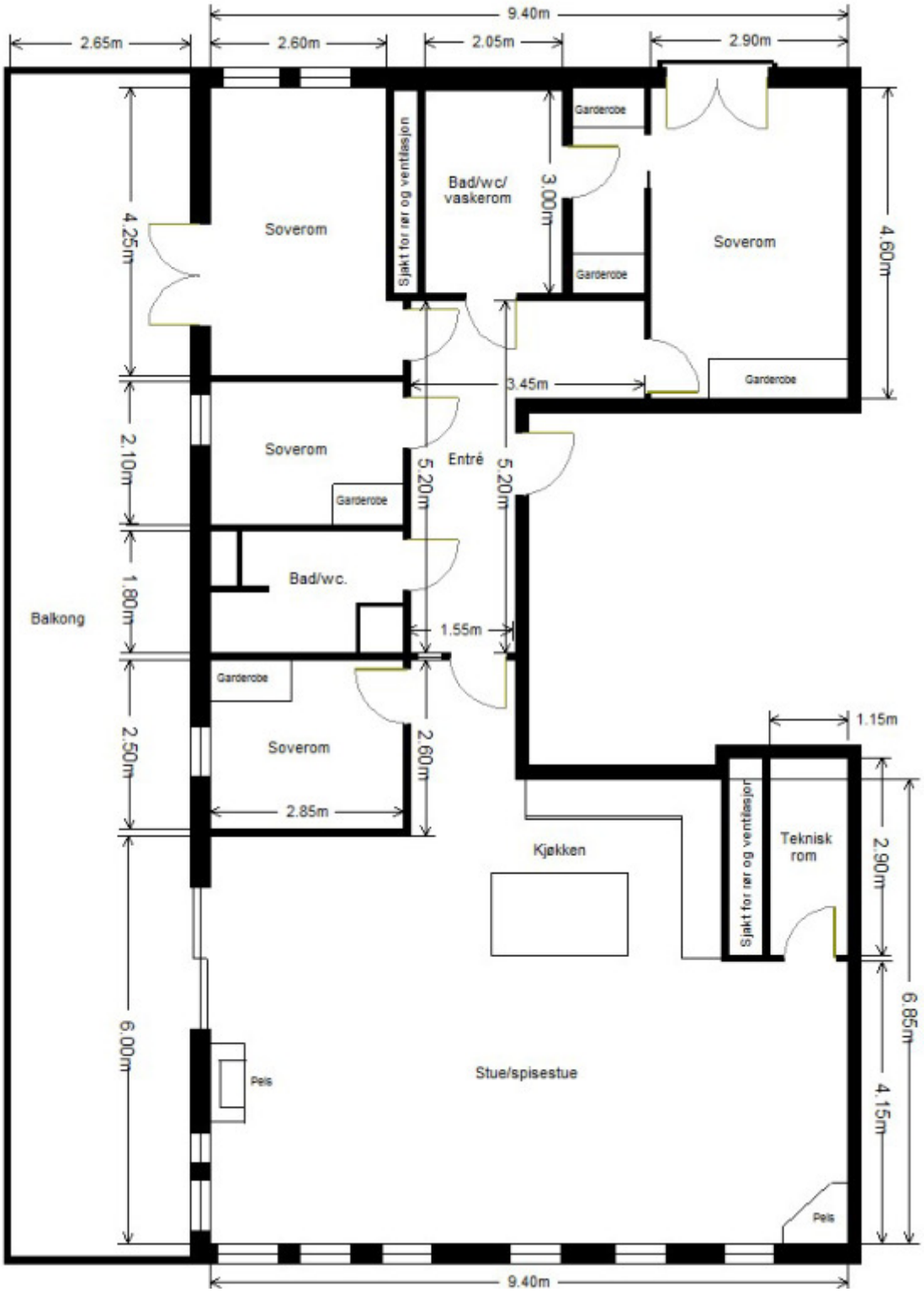
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/SV7356

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

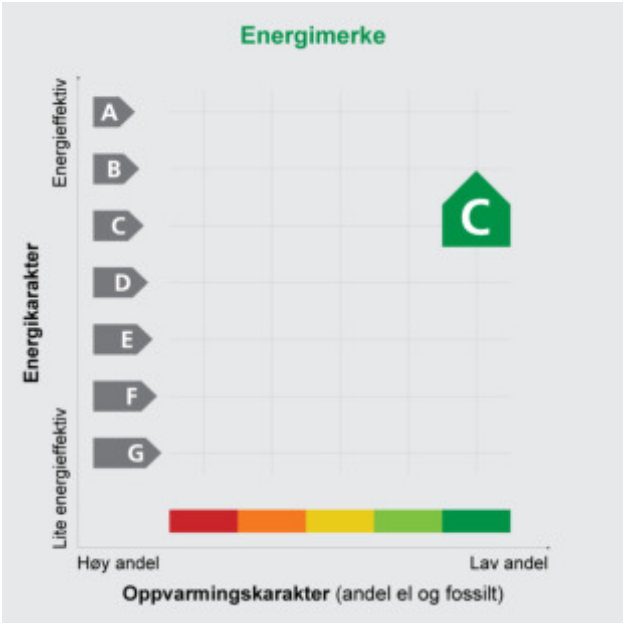
Takstmann MNTF. Hans Petter Tangen
Mobil: 90 68 32 23



Harbitzalléen 31	Seksjon nr. 49	5. etasje	BRA. 130 kvm.

ENERGIATTEST

Adresse	Harbitzalléen 31
Postnr	0275
Sted	OSLO
Leilighetsnr.	
Gnr.	31
Bnr.	500
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300617899
Bolignr.	H0502
Merkenr.	A2018-957169
Dato	17.12.2018



Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ Flerbruker

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2018	
BRA:	64,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2010	Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.010	

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Harbitzalléen 31
Postnr/Sted: 0275 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0502
Dato: 17.12.2018 20:04:16
Energimerkenummer: A2018-957169
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Rambøll Norge AS v/ Flerbruker

Gnr: 31
Bnr: 500
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 300617899

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	6263746313
ByggIdentId	587772146
BruksenhetsIdentId	591435335
AdresseIdentId	591433315
VegAdresseIdentId	285179190

Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	0301
Gnr.	31
Bnr.	500
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Harbitzalléen 31
Postnummer	0275
Poststed	OSLO
Bygningsnr.	300617899
Bolignr.	H0502
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	17.12.2018
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2018

Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2010

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	46 m²
Areal tak	64 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m²
Oppvarmet BRA	64 m²
Totalt BRA	64 m²
Oppvarmet luftvolum	163 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,15 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,10 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	169,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	84 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	84 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,01 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,01 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,69 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	82 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,63
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,76
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,09
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,910
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	17.12.2018
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,010
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Romoppvarming	40,3
Ventilasjonsvarme	4,0
Varmtvann	29,8
Vifter	4,2
Pumper	0,8
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	108,0

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7481 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	117,26 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5318 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	117,26 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7481 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2442 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	5039 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7481 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	24,3 %

Harbitzalléen 31

Nabolaget Hoff/Bestum østre - vurdert av 196 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Bestum skole (1-7 kl.) 535 elever, 22 klasser	17 min 1.3 km	
Smestad skole (1-7 kl.) 604 elever, 33 klasser	18 min 1.4 km	
Skøyen skole (1-7 kl.) 673 elever, 40 klasser	22 min 1.7 km	
Øraker skole (8-10 kl.) 402 elever, 22 klasser	7 min 2.8 km	
Sollerudstranda skole (8-10 kl.) 80 elever, 18 klasser	7 min 3.7 km	
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	16 min 1.2 km	
Oslo Private Gymnasium 167 elever, 9 klasser	7 min 4.1 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Abbediengen Linje 13	4 min 0.3 km	
Hoff Linje 40	5 min 0.4 km	
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	8 min 0.6 km	
Vækerø (under bygging) Linje Fornebubanen	19 min 1.4 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 6.4 km	

BARNEHAGER

Elmholt barnehage (1-5 år) 63 barn	4 min 0.3 km	
Solbakken Barnas Hage (1-5 år) 27 barn	6 min 0.5 km	
Harbitz aktivitetsbarnehage (1-5 å... 71 barn	6 min 0.5 km	

DAGLIGVARE

Coop Mega Harbitz Torg	2 min
Rema 1000 Hoffsveien	6 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

VARER/TJENESTER

Harbitz Torg	3 min
Apotek 1 Harbitz Torg	3 min
Skøyen Vinmonopol	12 min

SPORT

Ullern videregående	16 min
Øvre silkestrå	16 min
SATS Hoff	7 min
SATS Sjølyst	17 min

«Landlig med nær kontakt til sentrum»

— Sitat fra en lokalkjent

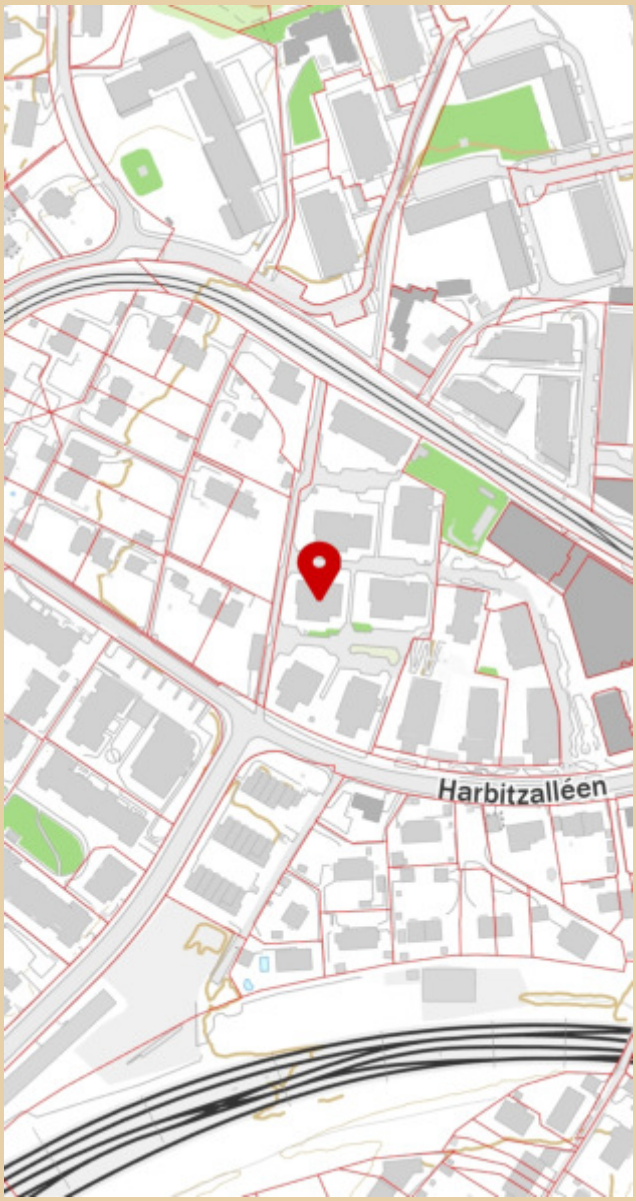
Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk
- Buss



FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Dyve & Partnere v/Fredrik Dyve
Pb 84 Skøyen, 0212 OSLO
E-post: WM120_3002454@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3002454/159-24-0924 harbitzalléen 31 . Vår ref.: 2694-1-049 Dato: 10.02.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Harbitzalléen Boligsameie 27-41
Organisasjonsnr:	822397182
Seksjonseier:	Dahl, Bert Anders
Medeier:	Schinrud, Hilde
Leilighetsnummer:	049
Adresse:	Harbitzalléen 31 C, 0275 OSLO
Seksjonsnummer:	49
Gnr.	31
Bnr.	500

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 88505926.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): 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.
- Vi er ny forretningsfører fra 01.01.2021. Tidligere forretningsfører er Enquist.
- Leilighetene betaler a konto varmtvann og styret jobber med å få på plass løsningen med individuell avregning.
- Leilighetene har vannbåren varme og gasspeis (kan også kobles på utegrill) med individuell avregning.
- Avregning av gass og strøm elbil foretas av styret.
- Spørsmål rettes til styret på harbitza@styrerommet.no.
- Ved salg av boligseksjonen er selger ansvarlig for å lese av gassmåler og strømmåler for elbil slik at dette avregnes før overtagelse av ny eier.
- Målerstand skal meldes fra til styret.
- Utvendig solskjerming: For å få til et enhetlig utemiljø skal standard farger være RAL 7016 (kassett + armer) og mørkegrå/anthracite (duk).
- Tilknytningsavgift bredbånd til Homenet er en avgift som dekker installasjon og drift av fibernettet til blokkene.
- Nøkkelbestilling: Nøkler bestilles via VIBBO og blir sendt saksbehandler i OBOS for effektuering.
- Det er kun seksjonseier som kan bestille nøkler.
- Garasje/parkering: Harbitzalleen 27-41 BS har et garasjeanlegg på gnr. 31 bnr. 506 med totalt 209 plasser, som disponeres av seksjonseiere i Harbitzalleen BS 27-41, Harbitzalleen BS 9-21-25 og Harbitzalleen 15-17.
- Ved salg av rettighet til parkeringsplass skal styret og forretningsfører varsles, jf. vedtektenes pkt. 2.4 (4).
- For å oppnå rettsvern ved kjøp av rettighet til parkeringsplass forutsettes det at transport av bruksrett blir registrert i grunnboken.
- Dette gjelder ikke når garasjeplass følger leilighet ved salg, da eierskapet allerede er knyttet til seksjon og ikke til person.
- Parkeringsrettighetene kan ikke overføres til andre enn boligseksjoner i de tre ovennevnte eierseksjonssameiene.
- Man kan ikke beholde rettighet til parkeringsplass dersom man ikke samtidig eier boligseksjon i et av de tilhørende boligsameiene.
- Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste, ved overføring av garasjeplass.
- Feil og reklamasjoner: Vi minner om at alle feil og reklamasjoner skal meldes skriftlig til WK i Viscenario (https://product.viscenario.com/users/login).
- Mangler dere brukernavn og passord? Kontakt Jørgen Kjendlie hos Sem & Johnsen Eiendomsmegling: tlf. 95 18 45 04; e-post jk@sem-johnsen.no.
- Ingen lån registrert for selskapet.

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 197,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto varme/varmtv.	1 184,00	
Felleskostnader	5 003,00	
Tilkn. TV/bredbånd	10,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	677,-
Fradragsberettigede kostnader:	11,-
Annen formue:	619,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Henry Tran pr. e-post: henry.tran@OBOS.NO eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Arne Georg Ljungmann, e-post: harbitza@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: harbitza@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

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

HUSORDENSREGLER.
PDF

TRIVSELSREGLER FOR HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 27 - 41

Harbitzalléen Boligsameie 27 - 41 skal være et godt sted å bo for sameierne og deres familier. Sameierne oppfordres derfor til å engasjere seg i utviklingen av sameiets fellesoppgaver, bidra til et godt naboskap og til at trivselsregler og vedtekter etterleves både av husstanden og de som gis adgang til seksjonen.

Henvendelser til styret skjer skriftlig via e-post til harbitza@styrerommet.no

1. BRUK AV SEKSJONEN

- Sameier er ansvarlig for det indre vedlikehold av egen seksjon.
- Beboerne må kjenne til hvor leilighetens hovedvannkran er montert for å kunne begrense eventuelle vannskader som følge av feil på røranlegget
- Sameier er også ansvarlig for å holde innvendige rør og sluk åpne og i god stand. Sluk på baderomgulv bør åpnes og renses to ganger pr. år, og vannlåser under vasker renses ved behov.
- Hvis skader oppstår på grunn av manglende slikt vedlikehold, egne reparasjons og vedlikeholdsarbeider etc., er sameier, i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper, økonomisk ansvarlig for de skader som måtte bli påført egen eller andres eiendom.
- Bruk av seksjonen skal ikke medføre unødig eller urimelig ulempe for andre sameiere.
- Det er enhver beboers plikt å sette seg inn i brannforskriftene for bygget og ha sitt eget godkjente brannslukningsapparat/slange, samt røykvarsler. Brannslukningsapparater bør i følge retningslinjer fra brannmyndigheter ristes hvert halvår.
- Det er påbudt med service på gassanlegg, herunder gasspeiser og uttak på veranda, en gang i året. Regelmessig kontroll av gassanlegg er et krav fra Direktoratet for Brann- og Eksplosjonsvern (DSB). Sameiet organiserer årlig kontroll via godkjent serviceleverandør. Det viktig at kontrolløren får tilgang til alle leiligheter som har gasspeis. Det gjelder uansett om gasspeisen er i bruk eller ikke. For de som ikke er hjemme ved hovedservicen påløper det ekstra kostnad ved en oppsamlingsrunde. NB! Manglende kontroll kan medføre stenging av gasstilførsel til leiligheten. Jfr. § 5.1 i sameiets vedtekter. I forbindelse med servicen vil gassforbruket bli avlest.

2. BALKONGER / TERRASSER / PRIVATE UTEAREALER

Disse skal holdes ryddige og tiltalende til enhver tid.

- Sameier har ansvar for at renner og sluk på terrassene holdes åpne.
- Sengetøy, tepper eller lignende må ikke ristes fra balkongen.
- Klestørk på balkongen bør gjøres på en diskret måte.
- Røyking på egen balkong må ikke være til sjenanse for naboer.
- Ved grilling skal det kun benyttes gass- eller elektrisk grill.
- Det er forbudt med åpen ild på terrassene og på private plenarealer i 1 etasje.
- Musikk og lyd på balkonger eller private utearealer må tilpasses naboer
- Fugler og lignende må ikke mates verken fra fuglebrett eller på annen måte.
- Det kan monteres utvendig solskjerming. Informasjon om godkjent fargevalg, materialkvaliteter og plassering står på sameiets hjemmeside: vibbo.no/harbitzalleen-27-41
- Sameierne må generelt forholde seg til retningslinjer gitt fra styret dersom man ønsker å gjøre endringer som berører fasade, rekkverk, balkonghimling, vegger og gulv på balkongene.
- Endringer som ikke er i tråd med retningslinjer må tilbakeføres for seksjonseiers regning.

3. RO OG ORDEN

- Det skal være stille mellom kl. 23.00 og kl. 07.00, slik at andre sameieres nattesøvn ikke forstyrres. Dette gjelder også takterrassene. Husk at lyden bærer langt i sommernatten og høylytte samtaler på terrassene etter kl. 23.00 er eksempelvis lite nabovennlig.

BESKYTTET

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

4. UTLEIE

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

5. OPPGANGER OG HEIS

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

- Oppgangene er rømningsveier. Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke tillatt å plassere private eiendeler i oppgangen.
- Det er ikke tillatt å foreta bygningsmessige endringer i fellesarealer (f.eks. maling, hyllemontering etc.).
- Alle dører skal holdes lukket og låst av sikkerhetsmessige grunner.
- Det skal benyttes enhetlige postkasse- og dørklokkeskilt, se informasjon på vibbo.no/harbitzalleen-27-41 Avvik er ikke tillatt .
- Ved inn- og utlasting av varer må blokkering av heisdøren unngås. Blokkering av heisdøren fører til at heisen slutter å fungere. Ved behov benyttes flyttenøkkel som låser dørene i åpen posisjon. Alle heisene er utstyrt med flyttenøkkel. Denne skal ikke fjernes.
- Rusk og rask som ligger igjen på gulvet i heisen, inkl. småstein barnåler fra juletrær, kan havne i sporet til heisørene, som igjen forårsaker heisstans. Kost opp etter dere.
- Ta hensyn ved bruk av heisen vår. Det er veldig kjedelig når den står.
- Røyking er ikke tillatt i fellesområder som heis, inngangsparti, forgang og garasje

6. GARASJEANLEGG

Garasjeanlegget skal holdes ryddig til enhver tid.

- Sykler skal plasseres i sykkelstativ på områder avsatt for sykler.
- Det skal kun parkeres tohjuls sykler på sykkelparkeringen i garasjen. Sparkesykler, trehjulssykler, lekebiler og andre transportmidler må ikke plasseres her.
- Parkeringsplassene skal kun benyttes til kjøretøy. Bilen skal stå parkert innenfor oppmerket område, ikke på eller over den hvite skillelinjen.
- Det er ingen gjesteplasser i garasjen. Gjester må parkere utenfor sameiets område.
- Feilparkerte kjøretøy bøtelegges/fjernes i henhold til oppsatte skilt, uten nærmere varsel. Brudd på parkeringsbestemmelsene håndheves av parkeringsselskap utpekt av styret.
- Det er ikke tillatt å leke i garasjeanlegget av sikkerhetsmessige grunner.
- Vask av bil, tilhenger og/eller bilhjul kan ikke gjøres i garasjen eller utenfor noen av inngangene våre. Denne typen arbeid må gjøres på for eksempel bensinstasjoner.
- Det er ikke tillatt å oppbevare propan, bensin eller andre farlige stoffer i garasjen eller i bodene. Propanbeholdere skal oppbevares utendørs og over bakkeplan.
- Brannfarlig arbeid må gjøres andre steder enn i garasjen.
- Av sikkerhetsmessige grunner må alle være nøye med å holde garasjeanlegget låst og påse at uvedkommende ikke kommer inn under inn- og utkjøring.
- Påse at garasjeporten går helt ned etter at du har kjørt inn / ut uten at uvedkommende har kommet inn.
- Gående oppfordres til å benytte døren ved siden av garasjeporten.

BESKYTTET

TRIVSELSREGLER FOR HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 27 - 41

7. PARKERING OG KJØRING

- Det er totalforbud mot parkering på fellesområdet.
- Feilparkerte kjøretøy bøtelegges/fjernes i henhold til oppsatte skilt, uten nærmere varsel. Brudd på parkeringsbestemmelsene håndheves av parkeringsselskap utpekt av styret.
- Kjøring på fellesområdet er kun tillatt for syketransport, varetransport, utrykningskjøretøy eller etter særskilt tillatelse.
- Varetransport må begrenses til tidsrommet 08:00 -21:00 på hverdager, kl. 09:00 – kl. 21:00 i helgene.

8. FELLESAREALER

- Sameiet er ansvarlig for alminnelig vedlikehold av fellesarealene. Som fellesarealer regnes tomtearealet, hele bygningskroppen og alle fasader, den konstruksjonsmessige delen av terrassene, ganger, trapper og andre fellesrom.
- All ferdsel på området skal foregå hensynsfullt og ikke til sjenanse for andre sameiere.
- Det er vårt felles ansvar ikke å forsøple fellesarealene.
- Ved skader på fellesområder, heiser, mangler eller feil i fellesarealer for øvrig, varsles styret umiddelbart.
- Det er strengt forbudt med all form for pyroteknikk på sameiets område.
- Sameiet er ikke ansvarlig for skader på eller tap av private eiendeler som befinner seg på sameiets fellesarealer.
- Det er ikke tillatt med trampoline, Jacuzzi og lignende på sameiets fellesarealer.
- Det er ikke tillatt å mate fugler, andre ville dyr eller husdyr på sameiets fellesarealer eller fra private balkonger/terrasser. Dette kan tiltrekke rotter og mus; samt at det medfører plager med avføring.

Takterrassene

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

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

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

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

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

BESKYTTET

terrassen ved brudd på reglene.

9. PLENER

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

10. DYREHOLD

- Hunder og andre husdyr skal holdes i bånd på sameiets område.
- Ekskrementer skal fjernes umiddelbart og husdyrhold må ikke sjenere naboer.
- Vask og stell av dyrene må gjøres andre steder enn i trappeoppganger eller andre fellesområder.

11. SØPPELANLEGG

- Restavfall og plast fra husholdningen må legges i plastposer som lukkes før de anbringes i søppelanlegget.
- Det er forbudt å sette søppelposer ved siden av søppelsjakter på grunn av tiltrekning av rotter, mus og fugler.
- Store plast- og pappenheter presses sammen eller deles i mindre enheter. Det er ikke lov til å hensette papp og papir ved siden av søppelcontainerne.
- Øvrig avfall og store mengde papp/restavfall skal leveres på gjenvinningsstasjon
- Beboerne må til enhver tid rette seg etter Oslo kommunes renovasjonsvedtekter.

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

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

BESKYTTET

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2694
Harbitzalleén Bs 27-41

Velkommen til årsmøte i Harbitzalleén Bs 27-41

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 25. april kl. 09:00 og lukker 28. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2694

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av revisor.
8. Automatisk avlesing av vannforbruk og individuell avregning.

Med vennlig hilsen,
Styret i Harbitzalleén Bs 27-41

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Henry Tran er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Juliana Ana De Lima Neta er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport-e99bd3bd-0472-4040-bacc-6a0debfbe256.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 320 000, som er 3% økning fra 2023.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 320 000,-.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Erling Bertrand Hansen
- Olga Borisovna Dreessen

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

- Juliana Ana De Lima Neta
- Leif Rathe

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

- Caspar Risa Hansen

- Erna Marie Angelvåg Holand

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

- Camilla Stray
- Inger Wiig

Sak 7
Valg av revisor.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret v/OBOS Eiendomsforvaltning har innhentet tilbud fra Alpha Revisjon for å revidere selskapets regnskap.
Dette ble gjort med anbefaling fra OBOS da det er mulighet for å spare ca. 6.875,-.

Alpha Revisjon skal ha 13.125kr i året mot nåværende leverandør PWC som har tatt 15.500kr hittil men budsjettert for 20.000kr i 2024.

Fordelen er besparelse og raskere revidering av regnskapet.

Forslag til vedtak
Bytte til Alpha Revisjon.

Sak 8
Automatisk avlesing av vannforbruk og individuell avregning.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Fjorårets årsmøte ga styret fullmakt til å fremforhandle løsning for automatisk avlesing av vannforbruk i alle leiligheter slik at avregning av vannkostnader kan skje basert på faktisk forbruk og ikke etter eierbrøk som i dag. Det ble satt en grense på 300.000 kroner for investering og 100.000 kroner for driftskostnader. Styrets beste tilbud var innenfor grensen på investering, men over grensen for driftskostnader. Saken må derfor behandles på nytt av årsmøtet basert på en forventet driftskostnad på 120.000 kroner i 2023 verdi.

Kostnadene til vannforbruk er totalt mellom 3 og 4 millioner kroner pr år avhengig av energiprisene. Ca 80% av dette går til leilighetene, resten til fellesområdene. Kommunale vannavgifter har økt kraftig og vil fortsette å øke kraftig i årene som kommer på grunn av ny vannforsyning til Oslo. Det antas at det oppnås en besparelse på minst 10% ved ansvarliggjøring av eget forbruk, noe som forsvarer driftskostnadene. I tillegg vil tiltaket ha en positiv miljøeffekt gjennom lavere energiforbruk.

Styrets innstilling

Styret mener driftskostnadene kan forsvares. Investeringen vil skje gjennom kapitalinnkalling (ca 1700 kroner pr seksjon i snitt), mens driftskostnadene inngår i felleskostnadene. Ny avregning basert på faktisk forbruk pr seksjon vil starte fra 1.1.2025. Det vil kreves at leverandøren får tilgang til alle leiligheter for å gjennomføre installasjonen.

Forslag til vedtak

Styret bes gå videre med avtalen og gjennomføre installasjon i 2024.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen

Inger Wiig	Harbitzalléen 41 G

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

Gårds- og bruksnummer:
31 500

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

Harbitzalleén Bs 27-41 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid

Det har vært avholdt 7 styremøter I 2023.

Det var en stor oppslutning om sameiets første dugnad i vår og vi satser på å gjøre dette til en årlig tradisjon fra nå av. Det er en flott anledning til å bli kjent med naboene og samles til litt grillmat og hygge, samt treffe styrets medlemmer.

Møblene på takterrassene er montert og vi håper dette kan bidra til økt trivsel og bruk av takterrassene på solrike sommerdager.

Årsmøtets vedtak om å installere automatisk og individuell avlesing av vannforbruk har blitt fulgt opp, men det var ikke mulig å få driftskostnadene innenfor godkjent ramme. Dette vil derfor komme opp til ny avstemming på neste årsmøte. Selve investeringen (engangsbeløpet) er godt innenfor rammene.

Vi har hatt en forliksklage gående mot utbygger som følge av diverse mangler. Vi håper å kunne avslutte dette arbeidet i løpet av 2024.

Det har blitt oppdaget lekkasjer i snøsmeltanlegget som nå er utbedret. Styret gjør daglig oppfølging av værforholdene gjennom vinteren for å slå anlegget av og på når det behøves og spare energikostnader når det ikke behøves. Anlegget har kun vært på i ca 20-25 dager i vinter og dette har vært nok til å holde stiene tørre.

Vi har fulgt opp NVE for å få endret regelverket som i dag hindrer oss fra å inngå fastpris kontrakt på fjernvarme. Det er gode muligheter for at vi når frem og får endret dagens regelverk i løpet av 2024. Det vil kunne redusere energikostnader som i dag følger spotprisen på strøm og i tillegg gi bedre forutsigbarhet om denne store budsjettposten.

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

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

Det har vært problemer med lekkasjer fra garasjetaket diverse steder og dette har blitt fortløpende tettet som del av garantien mot utbygger. Det har også vært jobbet med forebyggende arbeid med garasjegulvet.

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

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

Vi nærmer oss nå 5 år siden sameiet ble innflyttet og det betyr at garantiperioden er i ferd med å gå ut. Det oppfordres til å kontakte styret dersom man oppdager feil på bygningsmassen eller fellesarealene som bør gå på garantien.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Sameiet har ikke lån.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 182 425

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 120 000 til vedlikehold som omfatter vanlig drift.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023. Energikostnadene er den største enkeltvise utgiftsposten og kan medføre behov for kapitalinnskudd eller ytterligere økning av felleskostander dersom de øker videre.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering der vi opplevde en kraftig økning for 2024. Denne er nå reforhandlet og tilbake på et konkurransedyktig nivå.

Lån
Harbitzalleén Bs 27-41 har ingen lån.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Felleskostnader ble økt med 14% fra og med 01.01.2024 etter å ha vært uendret siden 2022. Det er et stramt budsjett med hensyn til kraftig økning i kommunale avgifter og energikostnader.

Etter at garantiperioden for anlegget utgår i sommer må det forventes økte kostnader til vedlikehold i årene som kommer og styret vil fra 2025 bygge opp et vedlikeholdsfond som vil medføre noe økning av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Harbitzalléen Boligsameie 27-41

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Harbitzalléen Boligsameie 27-41 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Vedlegg 1 11 av 22Årsrapport-e99bd3bd-0472-4040-bacc-6a0debfbe256.pdf

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Oslo, 11. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 404 098	7 806 116	7 560 000	7 270 440
Ladeinntekter EL-bil		402 316	251 932	0	270 000
Andre inntekter	3	709 213	305 340	290 000	270 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 515 627**	**8 363 388**	**7 850 000**	**7 810 440**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-43 710	-40 890	-40 890	-45 120
Styrehonorar	5	-310 000	-290 000	-290 000	-320 000
Avskrivninger		-86 848	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 500	-22 281	-15 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-208 788	-200 728	-207 000	-221 000
Konsulenthonorar	7	-195 211	-480 663	-200 000	-120 000
Drift og vedlikehold	8	-1 092 843	-1 336 420	-970 000	-1 120 000
Forsikringer		-572 472	-472 532	-520 000	-590 000
Kommunale avgifter	9	-1 762 042	-564 175	-1 195 000	-1 400 000
Kostnader sameie		-22 279	0	0	0
Energi/fyring	10	-2 405 127	-3 103 483	-2 966 000	-2 426 000
TV-anlegg/bredbånd		-24 817	-23 223	-24 000	-24 000
Andre driftskostnader	11	-1 353 043	-1 589 589	-1 489 500	-1 600 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-8 092 680**	**-8 123 982**	**-7 917 390**	**-7 886 620**
DRIFTSRESULTAT		**-577 053**	**239 405**	**-67 390**	**-76 180**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	62 036	94 629	0	0
Finanskostnader	13	-581	-180	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**61 455**	**94 449**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-515 598**	**333 854**	**-67 390**	**-76 180**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	333 854		
Fra opptjent egenkapital		-515 598	0		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler		173 696	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**173 696**	**0**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		9 184	4 497
Kundefordringer		2	397
Forskuddsbetalte kostnader		0	1 909
Andre kortsiktige fordringer		0	970 000
Driftskonto OBOS-banken		480 851	959 977
Sparekonto OBOS-banken		35 344	1 259 184
SUM OMLØPSMIDLER		**525 381**	**3 195 964**
SUM EIENDELER		**699 077**	**3 195 964**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		356 120	871 718
SUM EGENKAPITAL		**356 120**	**871 718**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		129 042	132 833
Leverandørgjeld		214 054	2 191 413
Annen kortsiktig gjeld	14	-140	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**342 956**	**2 324 246**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**699 077**	**3 195 964**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.03.2024
Styret i Harbitzalléen Boligsameie 27-41

Arne Georg Ljungmann Olga Borisovna Dreessen Erling Bertrand Hansen

Juliana Ana De Lima Neta Thomas Vasbotten

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	4 780 392
Akto strøm	1 289 616
Garasjeleie	314 650
Kabel-TV	19 440
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 404 098**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Garasjer	98 575
Dekket retthjelp fra Gjensidige	91 468
Regnskapskorrigeringer	70
Nøkler	1 000
Oslo kommune	429 450

Portåpner	1 500
Parkeringsleie	87 150
SUM ANDRE INNTEKTER	**709 213**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-43 710
SUM PERSONALKOSTNADER	**-43 710**

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 2022/2023, og er på kr 310 000.
I tillegg har styret fått dekket X for kr 6 613, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 500.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand i forbindelse med utbygger sak	-153 720
OBOS Prosjekt AS	-30 030
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 461
SUM KONSULENTHONORAR	**-195 211**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-278 548
Drift/vedlikehold VVS	-109 263
Drift/vedlikehold elektro	-10 079
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-120 188
Drift/vedlikehold heisanlegg	-188 073
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-128 082
Drift/vedlikehold brannsikring	-142 342
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-39 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-20 335
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-44 625
Kostnader dugnader	-12 309
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 092 843**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-594 769

Renovasjonsavgift	-925 953
Kommunale avgifter kvartal 1- 2021	-241 321
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 762 042**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-372 409
Fjernvarme	-1 976 494
Andre fyringskostnader	-56 225
SUM ENERGI / FYRING	**-2 405 127**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-15 667
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-49 110
Vaktmestertjenester	-139 876
Vakthold	-13 489
Renhold ved firmaer	-333 224
Andre fremmede tjenester	-11 193
Trykksaker	-5
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 613
Porto	-40
Kontingenter	-779 296
Bank- og kortgebyr	-4 532
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 353 043**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 477
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 242
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	720
Kundeutbytte fra Gjensidige	51 547
Andre renteinntekter	50
SUM FINANSINNTEKTER	**62 036**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-581
SUM FINANSKOSTNADER	**-581**

NOTE: 14

Fakturagebyr	175
Purregebyr innbet.service	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**140**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88505926. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 25.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 28.04.24
Selskapsnummer: 2694 **Selskapsnavn:** Harbitzalleén Bs 27-41

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Henry Tran er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Juliana Ana De Lima Neta er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 320 000,-.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Erling Bertrand Hansen

☐ Olga Borisovna Dreessen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Juliana Ana De Lima Neta

☐ Leif Rathe

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Caspar Risa Hansen

☐ Erna Marie Angelvåg Holand

Valgkomité (kun 2 skal velges)

☐ Camilla Stray

☐ Inger Wiig

Sak 7 Valg av revisor.

Bytte til Alpha Revisjon.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Automatisk avlesing av vannforbruk og individuell avregning.

Styret bes gå videre med avtalen og gjennomføre installasjon i 2024.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

PROTOKOLLUTSKRIF
T ÅRSMØTE-GF.PDF

Protokoll til årsmøte 2024 for Harbitzalleén Bs 27-41

Organisasjonsnummer: 822397182
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 25. april kl. 09:00 til 28. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 73.

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Henry Tran er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **65**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Juliana Ana De Lima Neta er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **66**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **65**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **64**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 320 000, som er 3% økning fra 2023.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 320 000,-.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **59**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Olga Borisovna Dreessen (49 stemmer)
Erling Bertrand Hansen (55 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Olga Borisovna Dreessen
Erling Bertrand Hansen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Juliana Ana De Lima Neta (50 stemmer)
Leif Rathe (49 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Juliana Ana De Lima Neta
Leif Rathe

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Caspar Risa Hansen (49 stemmer)
Erna Marie Angelvåg Holand (48 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Caspar Risa Hansen
Erna Marie Angelvåg Holand

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Camilla Stray (50 stemmer)
Inger Wiig (47 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Camilla Stray
Inger Wiig

7. Valg av revisor.

Styret v/OBOS Eiendomsforvaltning har innhentet tilbud fra Alpha Revisjon for å revidere selskapets regnskap.
Dette ble gjort med anbefaling fra OBOS da det er mulighet for å spare ca. 6.875,-.

Alpha Revisjon skal ha 13.125kr i året mot nåværende leverandør PWC som har tatt 15.500kr hittil men budsjettert for 20.000kr i 2024.

Fordelen er besparelse og raskere revidering av regnskapet.

> **Forslag til vedtak:**
> Bytte til Alpha Revisjon.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **58**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Automatisk avlesing av vannforbruk og individuell avregning.

Fjorårets årsmøte ga styret fullmakt til å fremforhandle løsning for automatisk avlesing av vannforbruk i alle leiligheter slik at avregning av vannkostnader kan skje basert på faktisk forbruk og ikke etter eierbrøk som i dag. Det ble satt en grense på 300.000 kroner for investering og 100.000 kroner for driftskostnader. Styrets beste tilbud var innenfor grensen på investering, men over grensen for driftskostnader. Saken må derfor behandles på nytt av årsmøtet basert på en forventet driftskostnad på 120.000 kroner i 2023 verdi.

Kostnadene til vannforbruk er totalt mellom 3 og 4 millioner kroner pr år avhengig av energiprisene. Ca 80% av dette går til leilighetene, resten til fellesområdene. Kommunale vannavgifter har økt kraftig og vil fortsette å øke kraftig i årene som kommer på grunn av ny vannforsyning til Oslo. Det antas at det oppnås en besparelse på minst 10% ved ansvarliggjøring av eget forbruk, noe som forsvarer driftskostnadene. I tillegg vil tiltaket ha en positiv miljøeffekt gjennom lavere energiforbruk.

Styrets innstilling

Styret mener driftskostnadene kan forsvares. Investeringen vil skje gjennom kapitalinnkalling (ca 1700 kroner pr seksjon i snitt), mens driftskostnadene inngår i felleskostnadene. Ny avregning basert på faktisk forbruk pr seksjon vil starte fra 1.1.2025. Det vil kreves at leverandøren får tilgang til alle leiligheter for å gjennomføre installasjonen.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret bes gå videre med avtalen og gjennomføre installasjon i 2024.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **50**
Antall stemmer mot vedtaket: **13**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557516472713

Dokument

2694 HARBITZALLEÉN BS 27-41 25.04.2024
Hoveddokument
4 sider
Initiert på 2024-04-30 11:08:26 CEST (+0200) av Henry Tran (HT1)
Ferdigstilt den 2024-04-30 11:16:20 CEST (+0200)

Initiativtaker

Henry Tran (HT1)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
henry.tran@obos.no
+4746964601

Underskriverne

Juliana Ana De Lima Neta (JADLN)
+4745 40 10 40
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Juliana Ana de Lima"
BankID utstedt av "Danske Bank A/S"
2023-12-31 19:54:48 CET (+0100)
Signert 2024-04-30 11:12:20 CEST (+0200)

Henry Tran (HT2)
+4746964601
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Henry Tran"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2023-03-12 22:44:37 CET (+0100)
Signert 2024-04-30 11:16:20 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.02.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

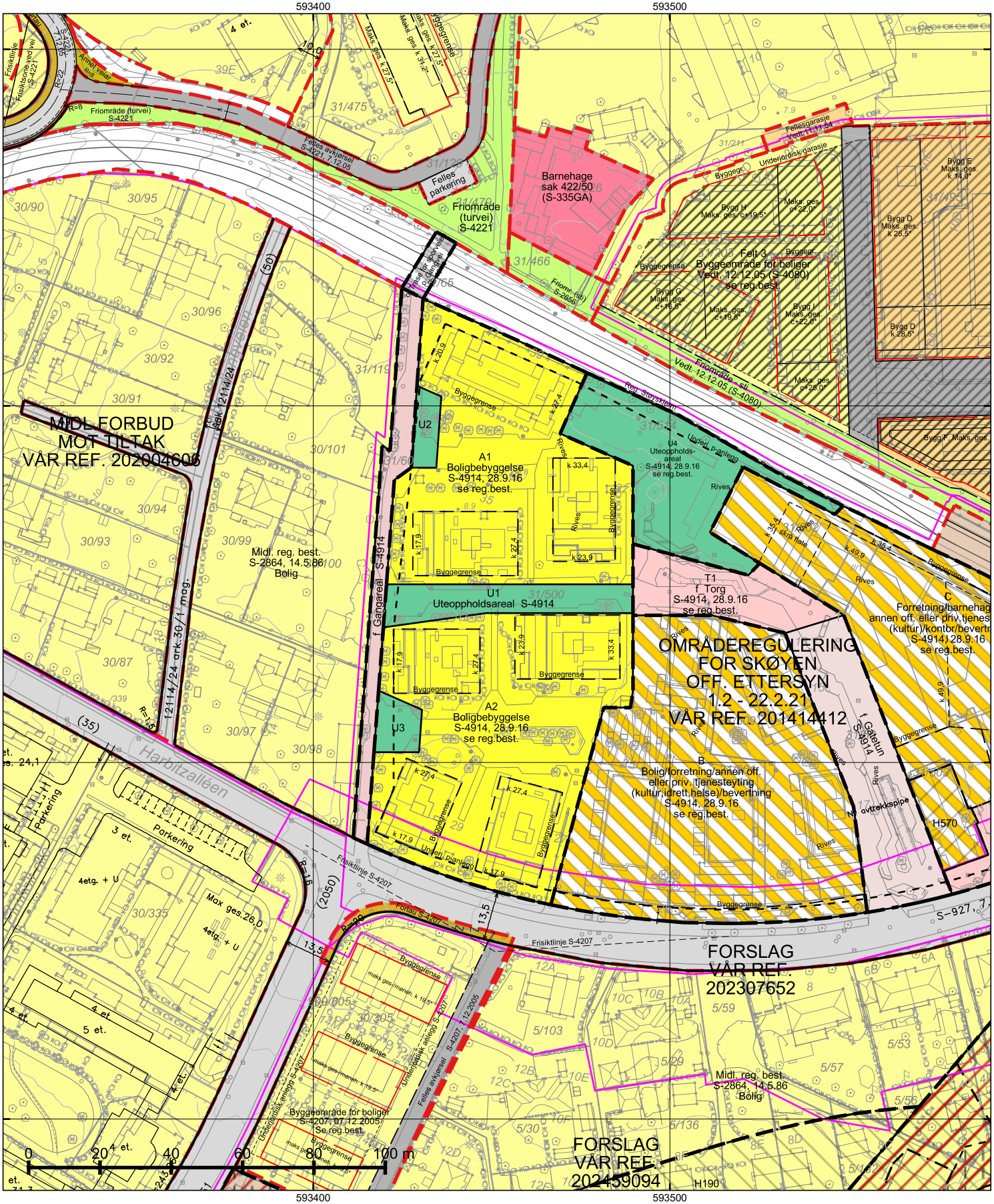
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 326967/ 86505279
Adresse: HARBITZALLÉEN 31
Gnr/Bnr: 31/500

Deres ref.: 40067/ WM120_43_3002454
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.02.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

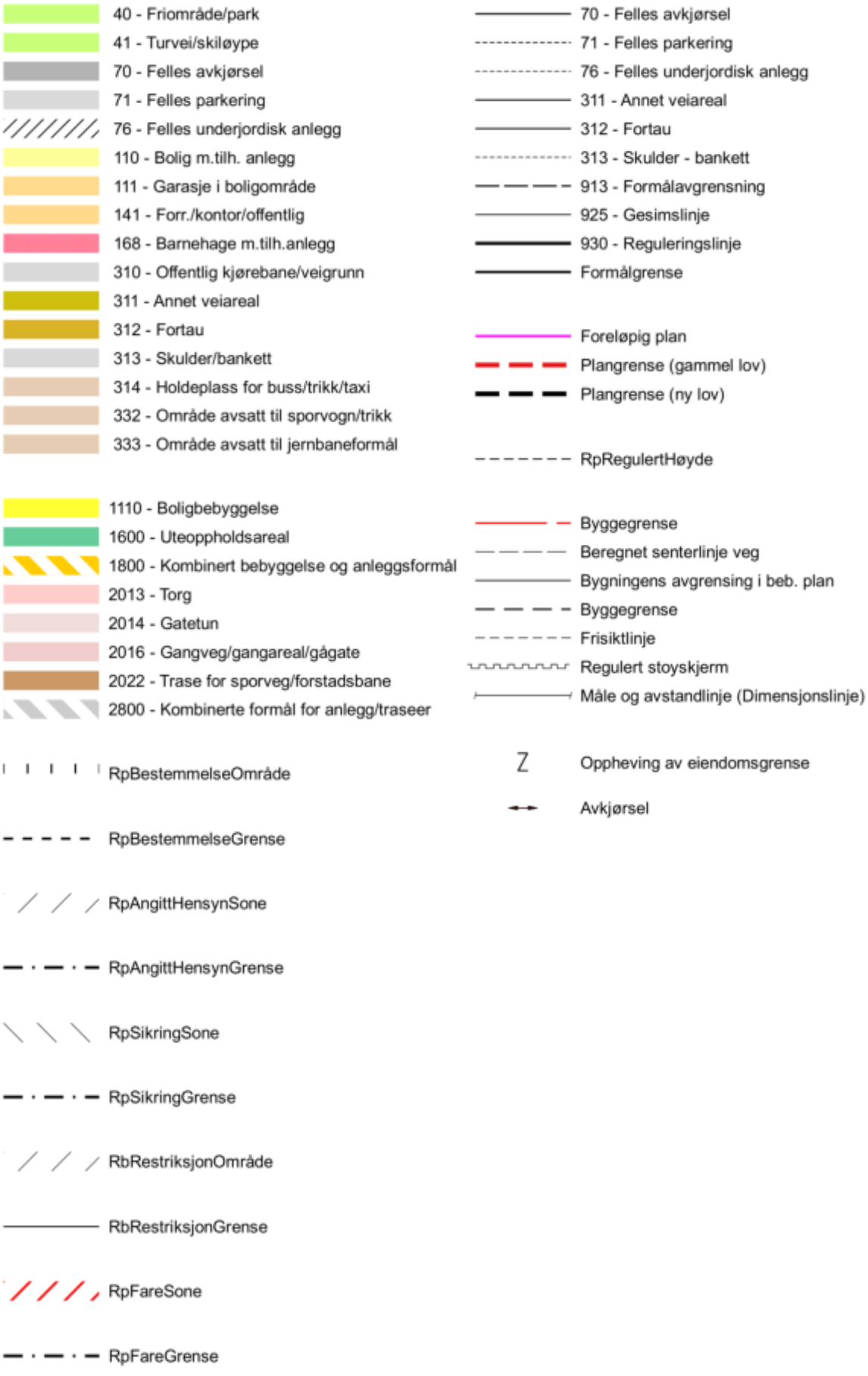
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

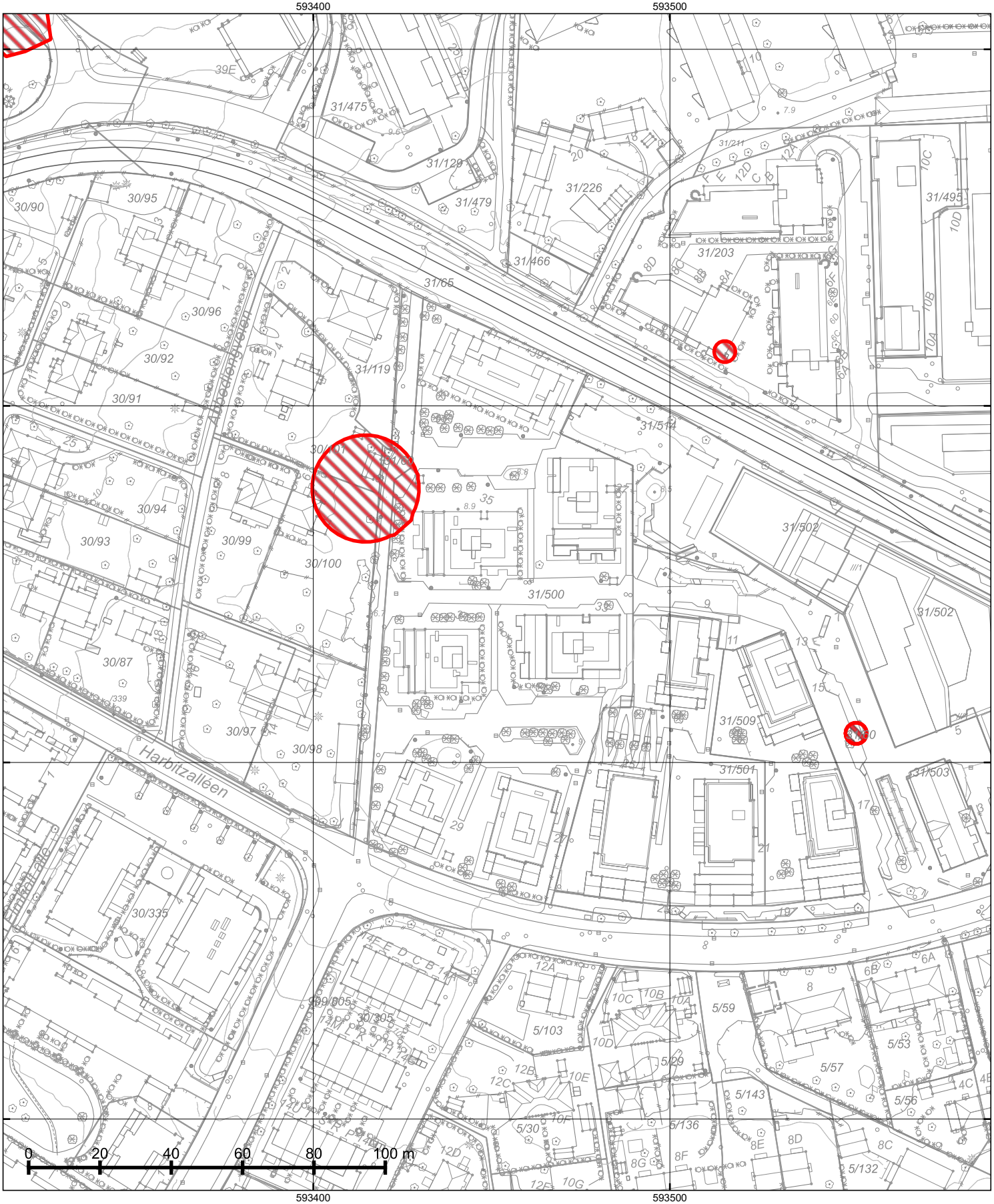
PlottID/Best.nr: 326967/ 86505279
Adresse: HARBITZALLÉEN 31
Gnr/Bnr: 31/500
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3002454
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.02.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

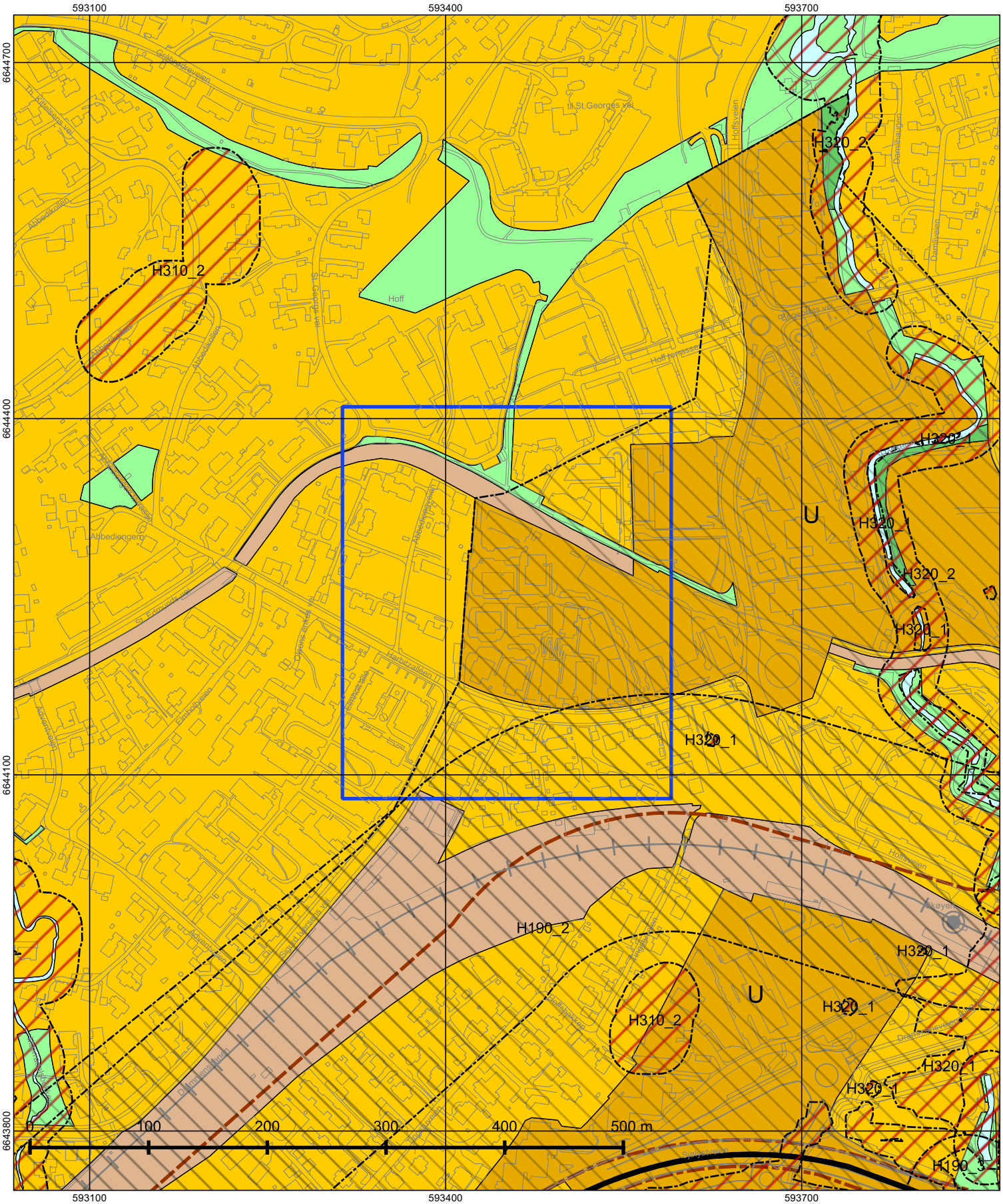
Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 326967/ 86505279
Adresse: HARBITZALLÉEN 31
Gnr/Bnr: 31/500

Deres ref.: 40067/ WM120_43_3002454
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 326967/86505279
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3002454

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-24-0924 (Fredrik Dyve)
Vår referanse: 3637419/25390943
Bestilling: C3 2024-12-04 (4) 62

Dato
04.12.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
513467	200	7.5.2019	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	31	500	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/513467/200
Uthentet 2024-12-04 11:22

Erik Bjørn
Advokat MNA
Postboks 374
NO-1301 Sandvika
Tlf. 67 80 51 50 Mob. 47 14 39 05

GJENSIDIG ERKLÆRING OM SØPPELANLEGG

Eiendommen gnr. 31 bnr. 500 snr. 1-162 og den del av eiendommen gnr. 31 bnr. 501 som benyttes til bolig, begge i Oslo kommune, har en gjensidig og evigvarende rett til å benytte felles søppelanlegg på eiendommene.

Rettigheten omfatter avfallsbeholdere anlagt nord for hus G på gnr. 31 bnr. 500 og vest for hus H på gnr. 31 bnr. 501. Anlegget er anmerket med rødt på vedlagte kart.

Rettighetshaverne er sammen ansvarlige for drift- og vedlikehold av anlegget og kostnadene ved dette. Kostnadene skal fordeles forholdsmessig ut fra antall boenheter på den enkelte eiendom.

Denne erklæringen skal tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne på gnr. 31 bnr. 500 snr. 1-162 og gnr. 31 bnr. 501, og gjelder også for senere fradelte parseller.

Oslo, 30.04.2019

Hjemmelshaver til gnr. 31 bnr. 500 snr. 1-162 og gnr. 31 bnr. 501:

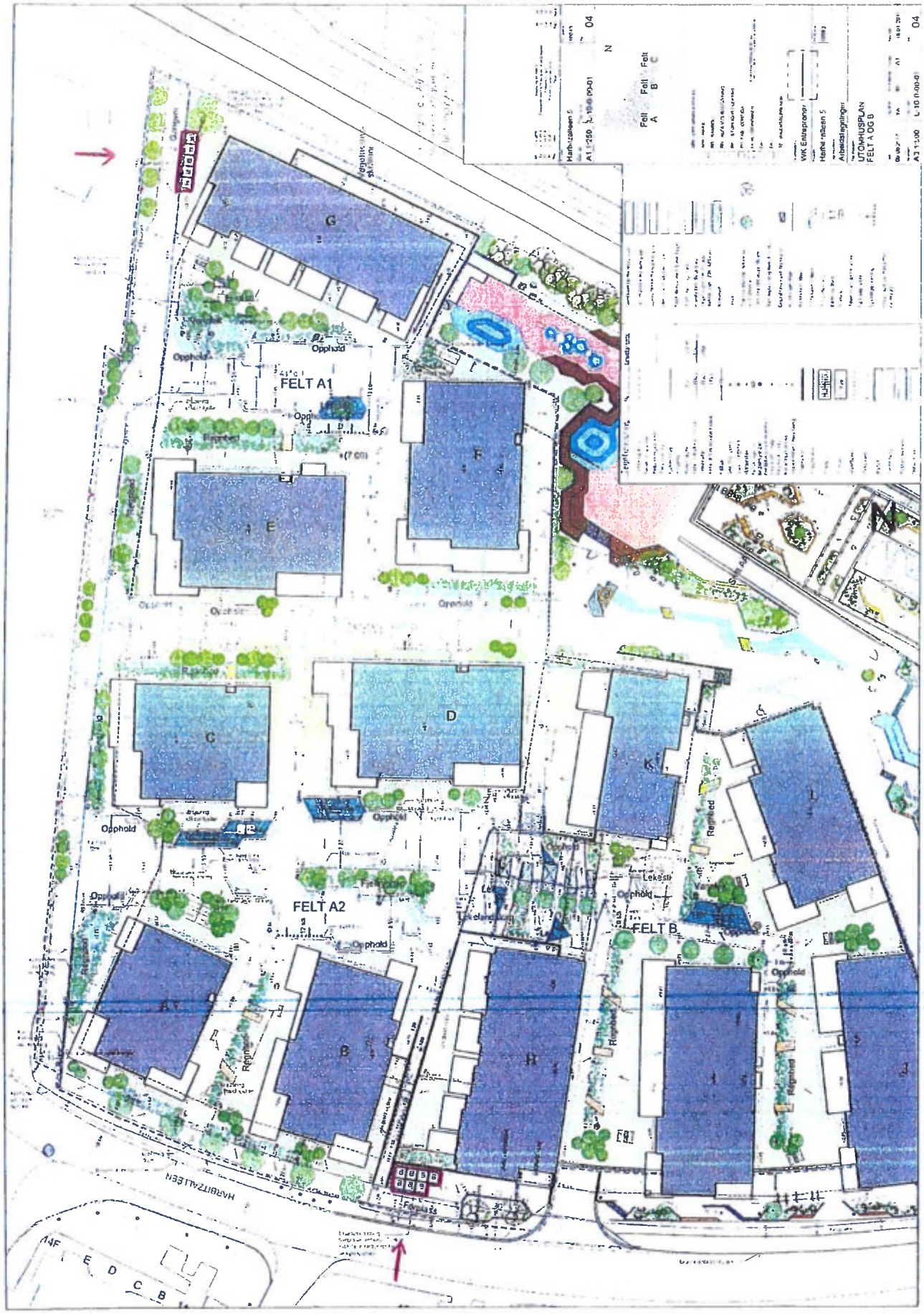
For Harbitz Torg AS, org.nr. 962 097 901:

Bjørn Alemmstad

Dagny Wike

Doknr: 513467 Tinglyst: 07.05.2019
STATENS KARTVERK

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes


FELT A1
FELT A2
FELT B
G
F
E
D
C
K
L
A
B
H
J
Opphold
Lekeplass
HANDBALLBANE

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-24-0924 (Fredrik Dyve)
Vår referanse: 3637425/25390973
Bestilling: C3 2024-12-04 (4) 61

Dato
04.12.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
51125	105	20.8.1986	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	31	60	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/51125/105
Uthentet 2024-12-04 11:21

Nettst. nr. 5416
Harbitzalléen 3

K O N T R A K T

mellom Apothekernes Laboratorium A/S som eier av gnr. 31 bnr. 60 nedenfor benevnt eieren, og Oslo Lysverker nedenfor benevnt OL, angående nettstasjon på omhandlede eiendom.

§ 1.

Eieren bygger og bekoster en nettstasjon beliggende som vist på OL's stasjonstegning nr. 1-20027, datert 02.05.86 hvis størrelse og utforming er omforenet mellom eieren og OL for øvrig utført etter bygningskontrollens krav.

For eierens regning leverer OL det på tegningen spesifiserte materiell. Elektrisk materiell samt installasjon av dette bekostes og utføres av OL. Transformatoren holdes av OL. OL forestår driften av stasjonen samt drifts- og vedlikeholdsutgiftene.

§ 2.

OL's personale og transportmidler skal til enhver tid på døgnet ha uhindret adgang til stasjonen. Beplantninger eller andre foranstaltninger (oljetanker o.l.) som hindrer adkomst og forlegging av kabler/ledninger eller svekker stasjonens ventilasjon, må ikke foretas. Ledninger, kabler, rør, kanaler o.l. som er OL uvedkommende, tillates ikke ført gjennom rommet.

§ 3.

Denne kontrakt gjelder så lenge OL leverer elektrisk energi til omhandlede eiendom.

§ 4.

Denne kontrakt er utferdiget i to eksemplarer og tinglyses på OL's bekostning.

Oslo, den 30/5.1986.

Eier:
APOTHEKERNES LABORATORIUM A/S

Aage Petersen E.W.Sissener

Oslo Lysverker:

Knut Finstad
Knut Finstad
avdelingsingeniør

Bjørnar Kristiansen
Bjørnar Kristiansen
avdelingsingeniør

Kopiens riktighet bekreftes.
Oslo 15.august 1986.

Bjørn Tvilde
juridisk konsulent

DAGBOKFØRT
20.AUG.86 051125
BYSKRIVEREN I OSLO

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-24-0924 (Fredrik Dyve)
Vår referanse: 3637413/25390913
Bestilling: C3 2024-12-04 (4) 63

Dato
04.12.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
216589	200	20.2.2019	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	31	500	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Melding til tinglysing

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 15/1-19

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602481343
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	500

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	31	500	0	1	59 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	2	123 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	3	64 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	4	68 / 11617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	500	0	5	122 / 11617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	500	0	6	66 / 11617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	500	0	7	68 / 11617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	500	0	8	122 / 11617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	500	0	9	66 / 11617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	500	0	10	63 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	11	98 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	12	66 / 11617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	500	0	13	61 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	14	124 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	15	66 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	16	112 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	17	86 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	18	41 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	19	73 / 11617	Boligseksjon	Nei	Nei

Doknr: 216589 Tinglyst: 20.02.2019
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/216589/200
Uthentet 2024-12-04 11:22

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	31	500	0	20	112 / 11617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	500	0	21	86 / 11617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	500	0	22	41 / 11617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	500	0	23	73 / 11617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	500	0	24	112 / 11617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	500	0	25	86 / 11617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	500	0	26	41 / 11617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	500	0	27	96 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	28	107 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	29	81 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	30	65 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	31	103 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	32	81 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	33	64 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	34	101 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	35	41 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	36	62 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	37	64 / 11617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	500	0	38	101 / 11617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	500	0	39	41 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	40	70 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	41	64 / 11617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	500	0	42	101 / 11617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	500	0	43	41 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	44	70 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	45	64 / 11617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	500	0	46	94 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	47	69 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	48	64 / 11617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	500	0	49	128 / 11617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	500	0	50	84 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	51	37 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	52	101 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/216589/200
Uthentet 2024-12-04 11:22

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	31	500	0	53	41 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	54	71 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	55	91 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	56	37 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	57	101 / 11617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	500	0	58	41 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	59	70 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	60	91 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	61	37 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	62	101 / 11617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	500	0	63	41 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	64	70 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	65	91 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	66	37 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	67	101 / 11617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	500	0	68	41 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	69	70 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	70	91 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	71	37 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	72	101 / 11617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	500	0	73	41 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	74	70 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	75	91 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	76	37 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	77	94 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	78	69 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	79	91 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	80	37 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	81	128 / 11617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	500	0	82	84 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	83	37 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	84	101 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	85	41 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/216589/200
Uthentet 2024-12-04 11:22

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	31	500	0	86	71 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	87	90 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	88	37 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	89	101 / 11617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	500	0	90	41 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	91	70 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	92	90 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	93	37 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	94	101 / 11617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	500	0	95	41 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	96	70 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	97	90 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	98	37 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	99	94 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	100	69 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	101	90 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	102	37 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	103	128 / 11617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	500	0	104	71 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	105	41 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	106	94 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	107	37 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	108	74 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	109	70 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	110	41 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	111	94 / 11617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	500	0	112	37 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	113	80 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	114	70 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	115	41 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	116	94 / 11617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	500	0	117	37 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	118	80 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/216589/200
Uthentet 2024-12-04 11:22

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	31	500	0	119	70 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	120	41 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	121	94 / 11617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	500	0	122	37 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	123	80 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	124	70 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	125	41 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	126	94 / 11617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	500	0	127	37 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	128	80 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	129	69 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	130	88 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	131	37 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	132	124 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	133	80 / 11617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	500	0	134	37 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	135	80 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	136	82 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	137	53 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	138	57 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	139	82 / 11617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	500	0	140	53 / 11617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	500	0	141	57 / 11617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	500	0	142	82 / 11617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	500	0	143	53 / 11617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	500	0	144	57 / 11617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	500	0	145	82 / 11617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	500	0	146	53 / 11617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	500	0	147	57 / 11617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	500	0	148	100 / 11617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	500	0	149	79 / 11617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	500	0	150	57 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	151	53 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/216589/200
Uthentet 2024-12-04 11:22

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	31	500	0	152	82 / 11617	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	500	0	153	57 / 11617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	500	0	154	53 / 11617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	500	0	155	82 / 11617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	500	0	156	57 / 11617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	500	0	157	53 / 11617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	500	0	158	82 / 11617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	500	0	159	57 / 11617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	500	0	160	53 / 11617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	500	0	161	82 / 11617	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	500	0	162	113 / 11617	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2019/216589/200
Uthentet 2024-12-04 11:22

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 10/1 -19 BF

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson 901 30 575
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	BENEDICTE FJELLTVEIT

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	500	

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 elerseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer | Seksjonens formål: B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger); N = næringsseksjon; SB = samleseksjon bolig; SN = samleseksjon næring | Samlebrøk (teller): Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet. | 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	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	59	B	13	B	61	B	25	B	86		37	B	64		49	B	128	
2	B	123	B	14	B	124	B	26	B	41		38	B	101		50	B	84	B
3	B	64	B	15	B	66	B	27	B	96	B	39	B	41	B	51	B	37	B
4	B	68		16	B	112	B	28	B	107	B	40	B	70	B	52	B	101	B
5	B	122		17	B	86	B	29	B	81	B	41	B	64		53	B	41	B
6	B	66		18	B	41	B	30	B	65	B	42	B	101		54	B	71	B
7	B	68		19	B	73		31	B	103	B	43	B	41	B	55	B	91	B
8	B	122		20	B	112		32	B	81	B	44	B	70	B	56	B	37	B
9	B	66		21	B	86		33	B	64	B	45	B	64		57	B	101	
10	B	63	B	22	B	41		34	B	101	B	46	B	94	B	58	B	41	B
11	B	98	B	23	B	73		35	B	41	B	47	B	69	B	59	B	70	B
12	B	66		24	B	112		36	B	62	B	48	B	64		60	B	91	B
Sum tellere:		4 636				Nevner =		11 617											

Dato	Innsenderens underskrift
9/11 - 18	Dagny S. Urke Thomas Sletth

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

* Endret av saksbehandler etter tillatelse fra hjemmelshaver gitt 7/1-19 BF

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
9/11-18	Dagny S. Wik Thomas Slatt

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) Samelets 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 9/11-18	Dagny S. Wik	DAGNY STENSGÅRD WIK
Oslo 9/11-18	Thomas Sletten	THOMAS SLETTEN

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	500	

Dato	Underskrift	Stempel
12.1.19		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
9/11-18	Dagny S. Wik. Thomas Sletten

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

* Endret av saksbehandler etter tillatelse fra hjemmelshaver gitt 7/1-19

* **4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.**

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

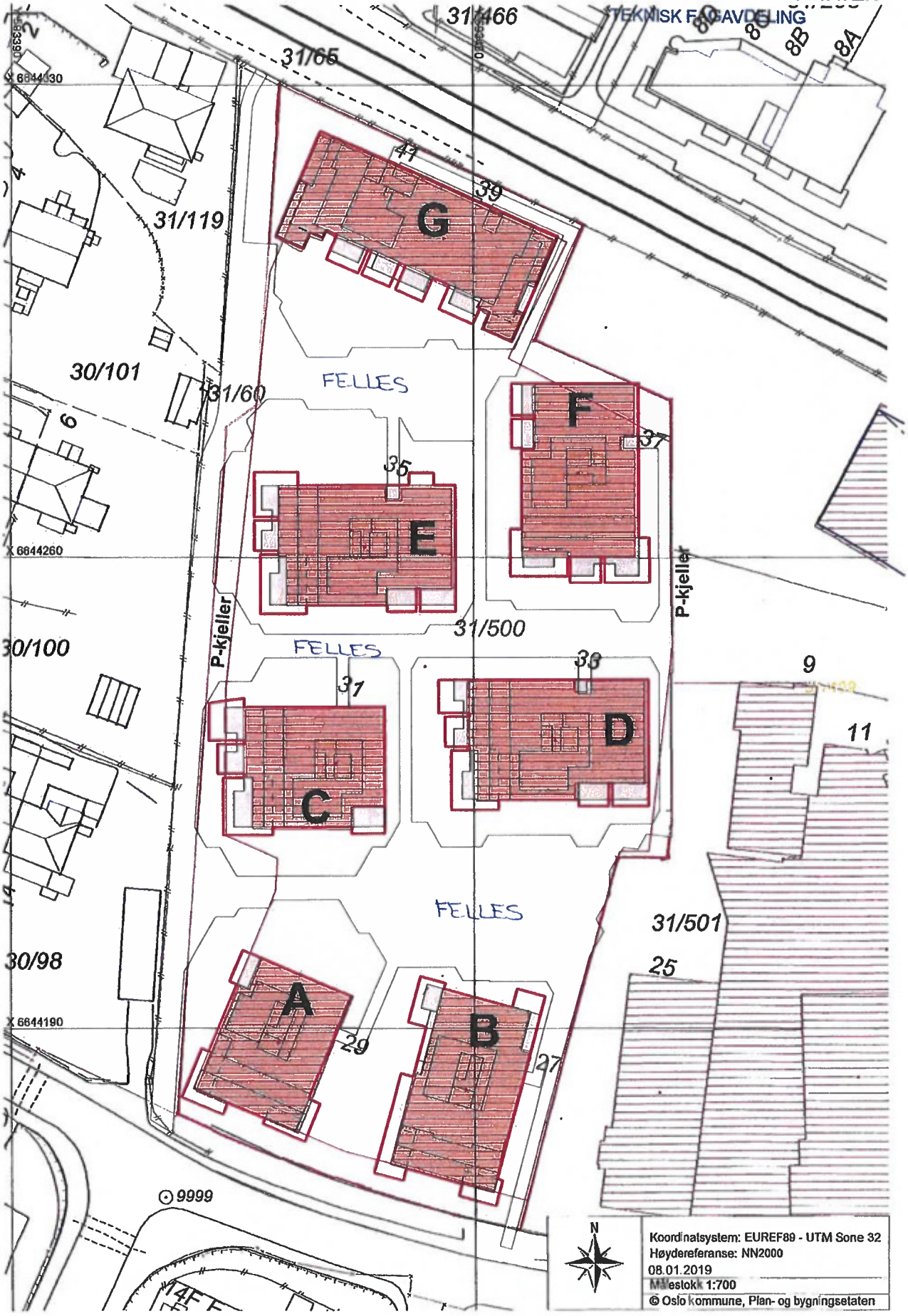
Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	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	37	B	85	B	41	B	109	B	70	B	133	B	80		157	B	53	
62	B	101		86	B	71	B	110	B	41	B	134	B	37	B	158	B	82	
63	B	41	B	87	B	90	B	111	B	94		135	B	80	B	159	B	57	
64	B	70	B	88	B	37	B	112	B	37	B	136	B	82	B	160	B	53	
65	B	91	B	89	B	101		113	B	80	B	137	B	53	B	161	B	82	
66	B	37	B	90	B	41	B	114	B	70	B	138	B	57	B	162	B	113	
67	B	101		91	B	70	B	115	B	41	B	139	B	82		163			
68	B	41	B	92	B	90	B	116	B	94		140	B	53		164			
69	B	70	B	93	B	37	B	117	B	37	B	141	B	57		165			
70	B	91	B	94	B	101		118	B	80	B	142	B	82		166			
71	B	37	B	95	B	41	B	119	B	70	B	143	B	53		167			
72	B	101		96	B	70	B	120	B	41	B	144	B	57		168			
73	B	41	B	97	B	90	B	121	B	94		145	B	82		169			
74	B	70	B	98	B	37	B	122	B	37	B	146	B	53		170			
75	B	91	B	99	B	94	B	123	B	80	B	147	B	57		171			
76	B	37	B	100	B	69	B	124	B	70	B	148	B	100		172			
77	B	94	B	101	B	90	B	125	B	41	B	149	B	79		173			
78	B	69	B	102	B	37	B	126	B	94		150	B	57	B	174			
79	B	91	B	103	B	128		127	B	37	B	151	B	53	B	175			
80	B	37	B	104	B	71	B	128	B	80	B	152	B	82	B	176			
81	B	128		105	B	41	B	129	B	69	B	153	B	57		177			
82	B	84	B	106	B	94	B	130	B	88	B	154	B	53		178			
83	B	37	B	107	B	37	B	131	B	37	B	155	B	82		179			
84	B	101	B	108	B	74	B	132	B	124	B	156	B	57		180			
Sum tellere:		6 981				Nevner =		11 617											

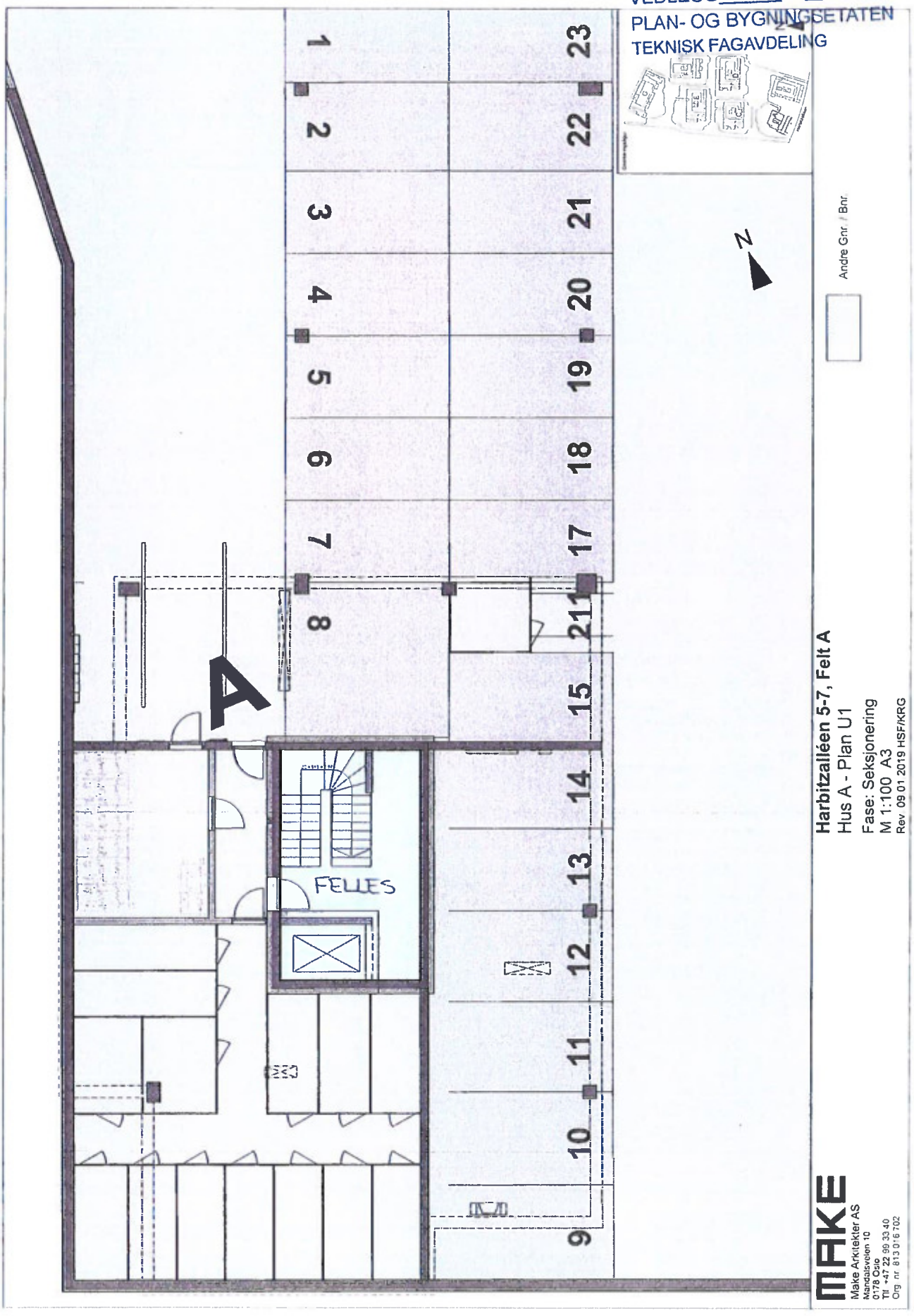
Dato 9/11 – 18 | Innsenderens underskrift Dagny S. Wik Thomas Slett

* Endret av saksbehandler etter tillatelse fra hjemmelshaver gitt 7/1-19 RF

VEDLEGG 1 AV 54
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

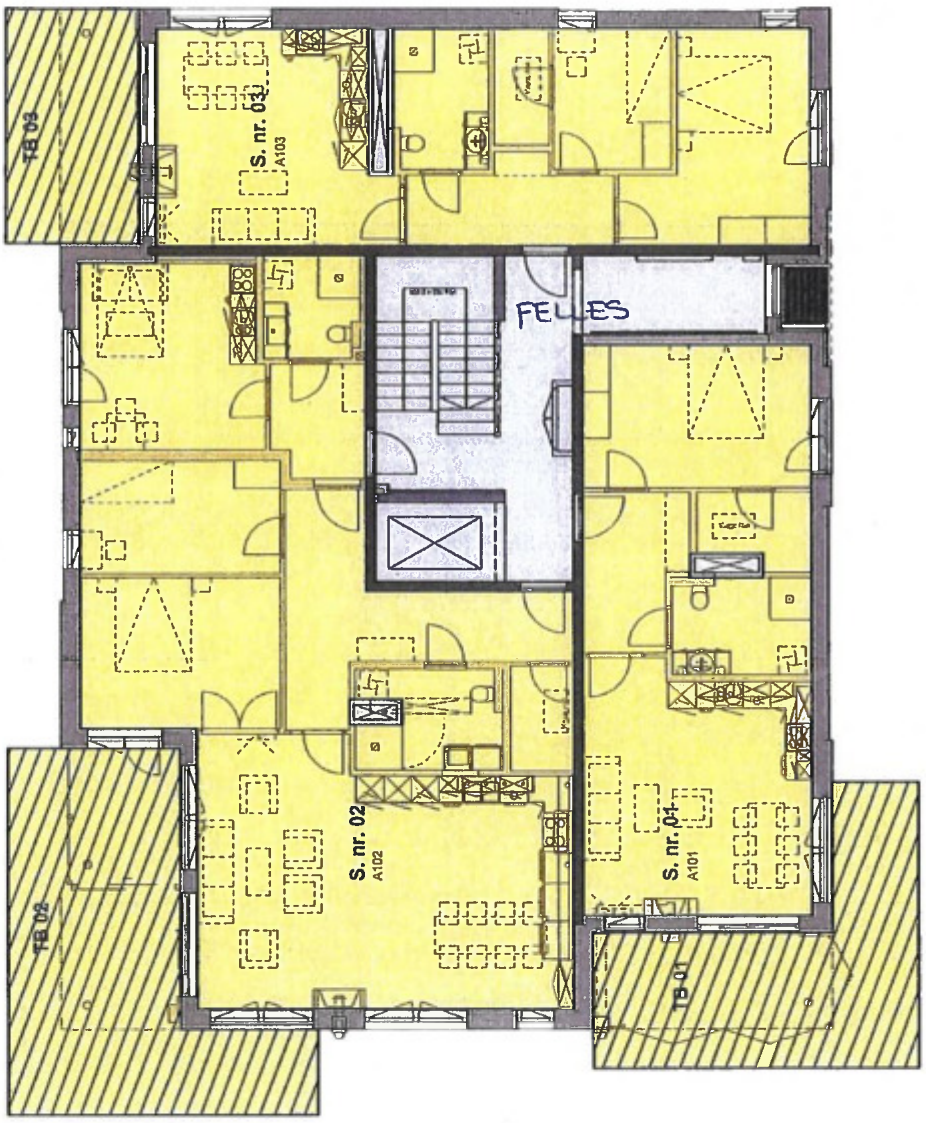


VEDLEGG 2 AV 54
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/216589/200
Uthentet 2024-12-04 11:22

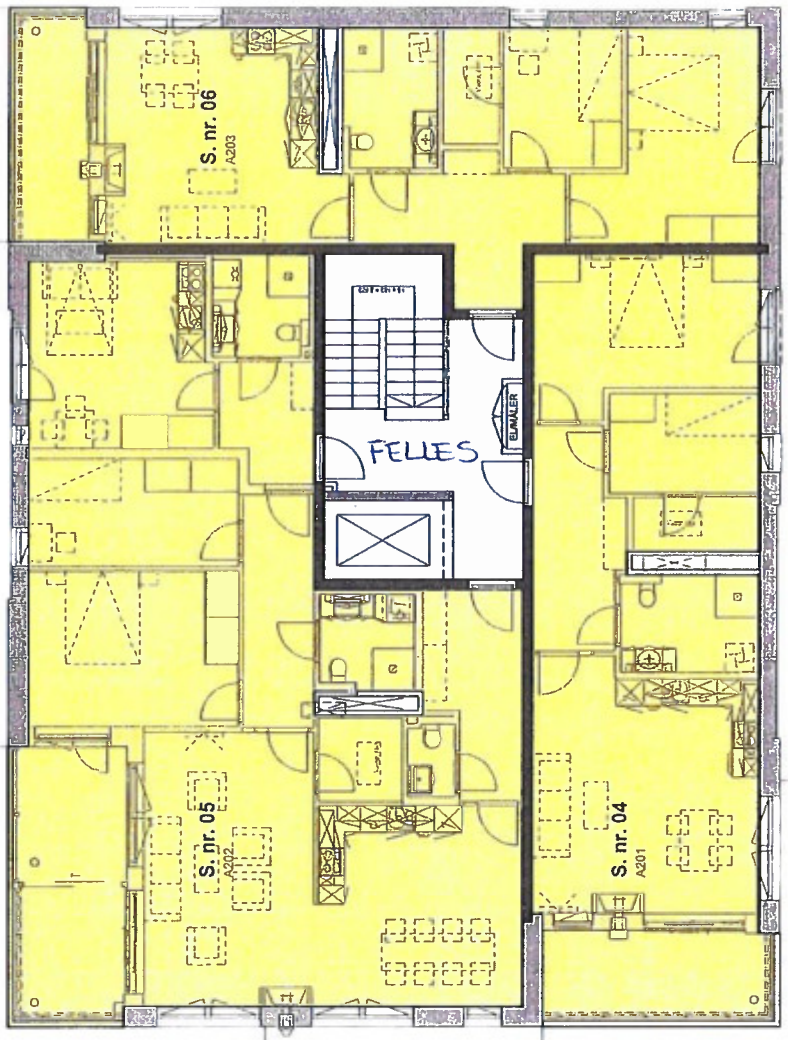
VEDLEGG 3 AV 54
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Harbitzalléen 5-7, Felt A
Hus A - Plan 1
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 09.01.2019 HSF/KRG

MAKE
Make Arkitekter AS
Mandalsveien 10
0178 Oslo
Tlf. +47 22 99 33 40
Org. nr. 813 016 702

VEDLEGG 4 AV 54
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

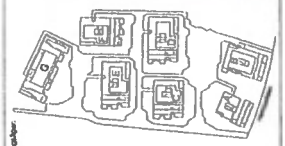


Harbitzalléen 5-7, Felt A
Hus A - Plan 2
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 09.01.2019 HSF/KRG

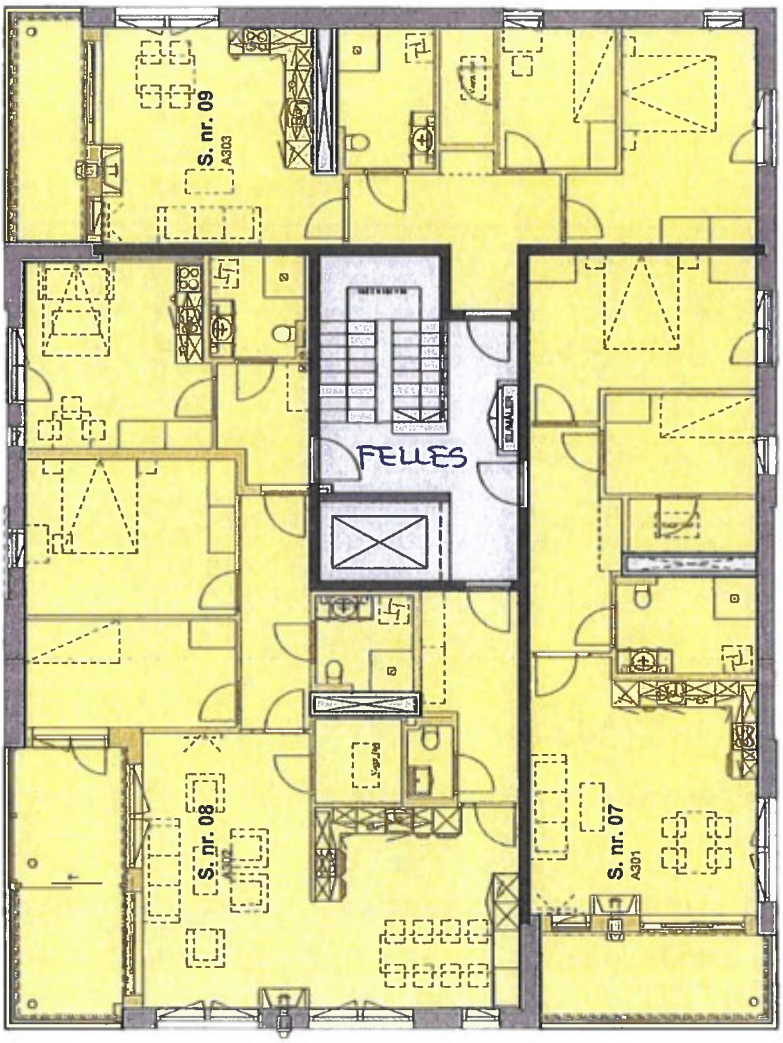
MAKE
Make Arkitekter AS
Mandalsveien 10
0178 Oslo
Tlf +47 22 99 33 40
Org. nr. 813 016 702

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/216589/200
Uthentet 2024-12-04 11:22

VEDLEGG 5 AV 54
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



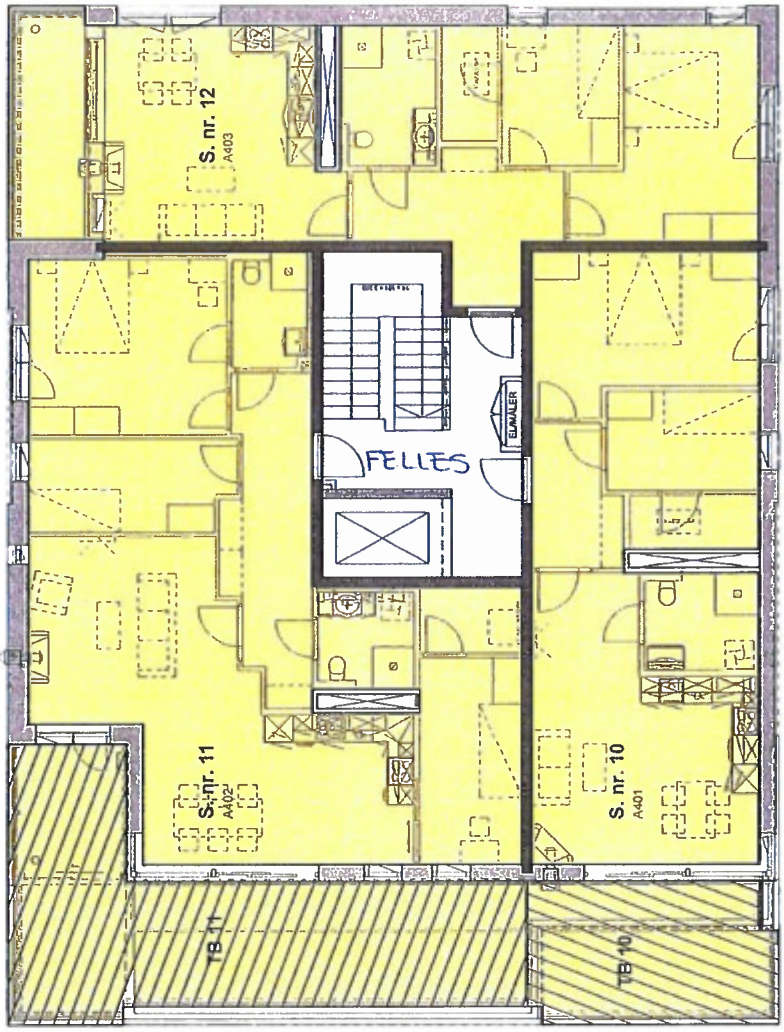
N



Harbitzalléen 5-7, Felt A
Hus A - Plan 3
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 09.01.2019 HSF/KRG

MAKE
Make Arkitekter AS
Maridalsveien 10
0178 Oslo
Tlf. +47 22 99 33 40
Org. nr. 813 016 702

VEDLEGG 6 AV 34
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Harbitzalléen 5-7, Felt A
Hus A - Plan 4
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev 09 01 2019 HSF/KRG

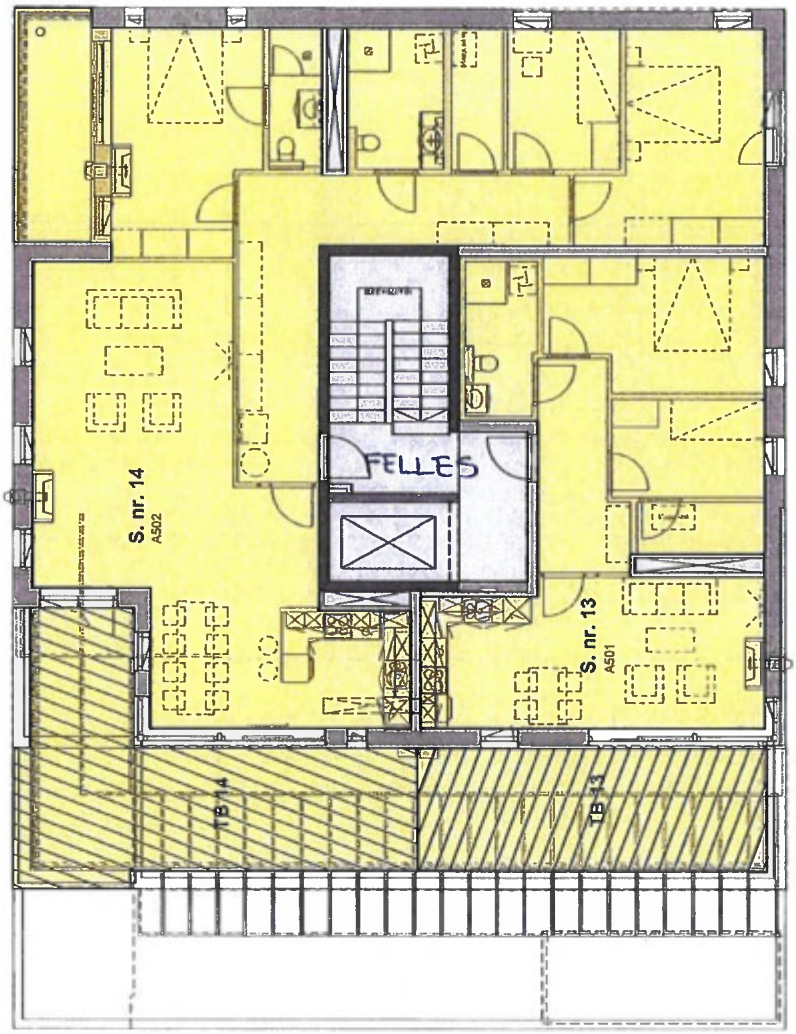
MAKE
Make Arkitekter AS
Møridalsveien 10
0178 Oslo
Tlf: +47 22 99 33 40
Org nr: 813 016 702

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/216589/200
Uthentet 2024-12-04 11:22

VEDLEGG 7 AV 54
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



N



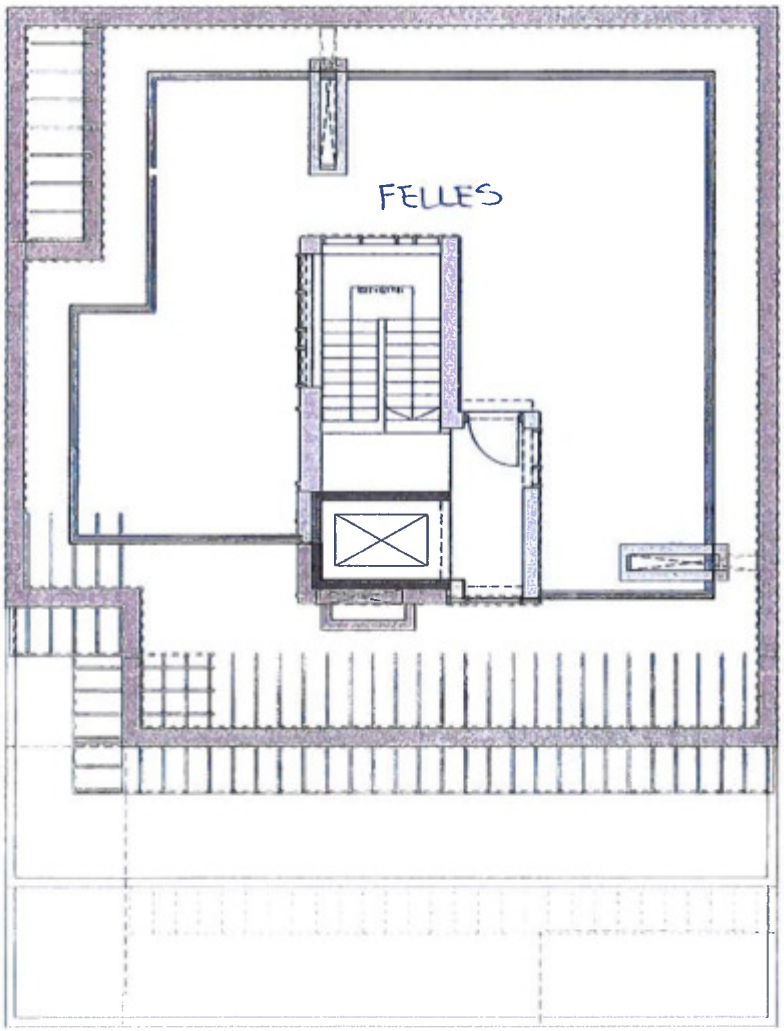
Harbitzalléen 5-7, Felt A
Hus A - Plan 5
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 09.01.2019 HSF/KRG

MAKE
Make Arkitekter AS
Mandalsveien 19
0178 Oslo
Tlf. +47 22 99 33 40
Org. nr. 813 016 702

VEDLEGG 8 AV 54
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



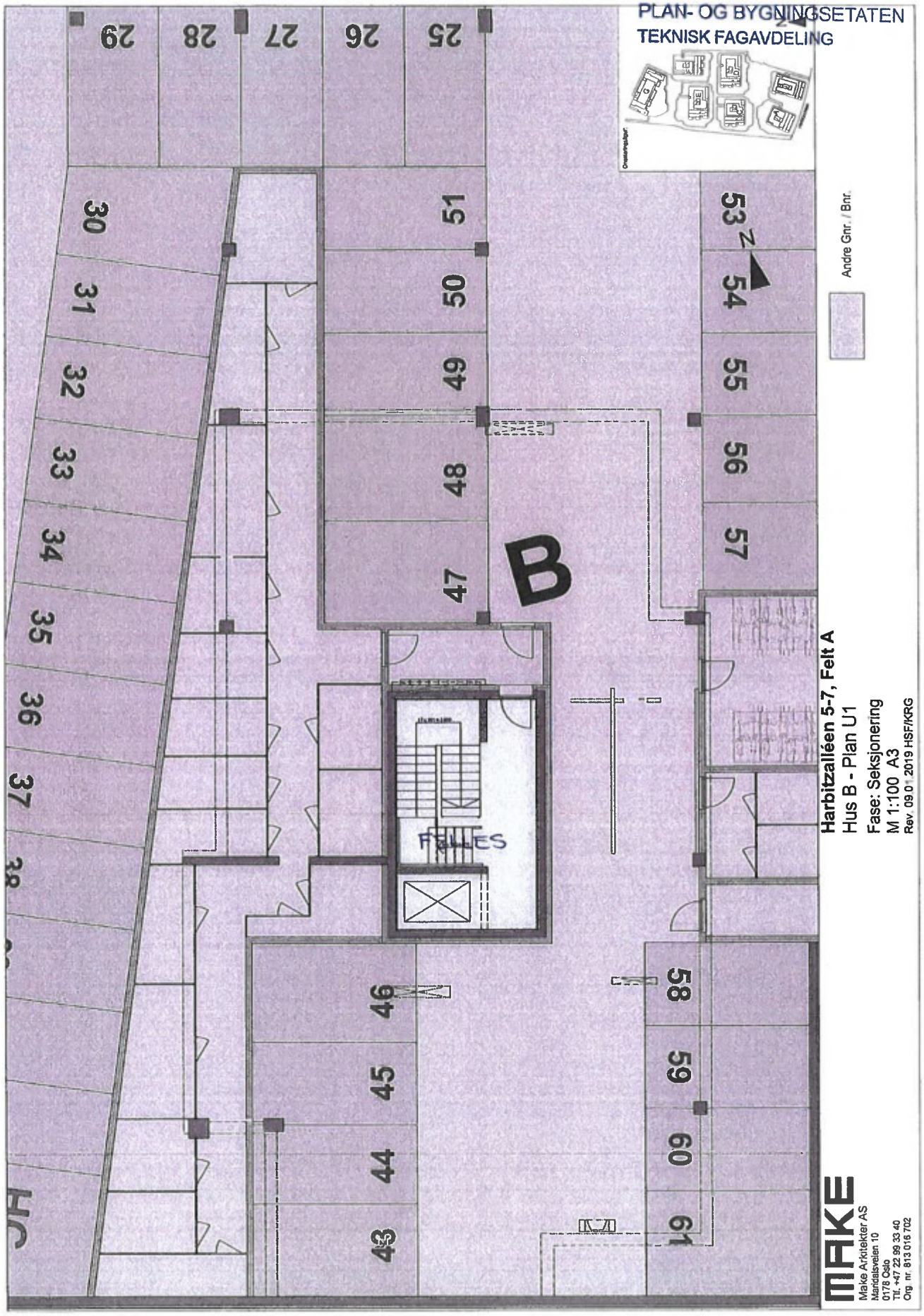
N



Harbitzalléen 5-7, Felt A
Hus A - Plan 6
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev 09 01 2019 HSF/KRG

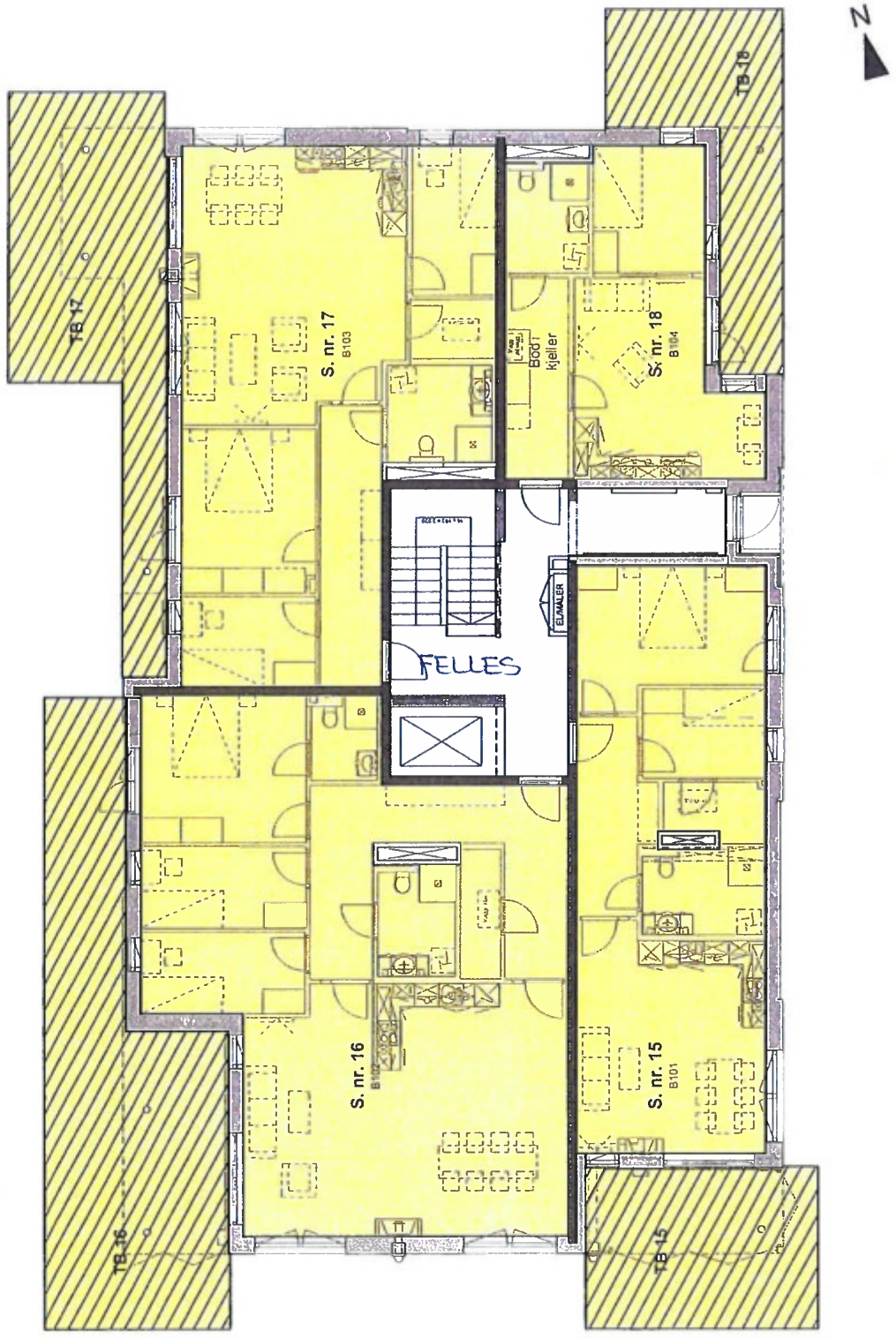
MAKE
Make Arkitekter AS
Mandalsveien 10
0179 Oslo
Tlf +47 22 99 33 40
Org. nr 813 016 702

VEDLEGG 9 AV 54
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/216589/200
Uthentet 2024-12-04 11:22

VEDLEGG 10 AV 54
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

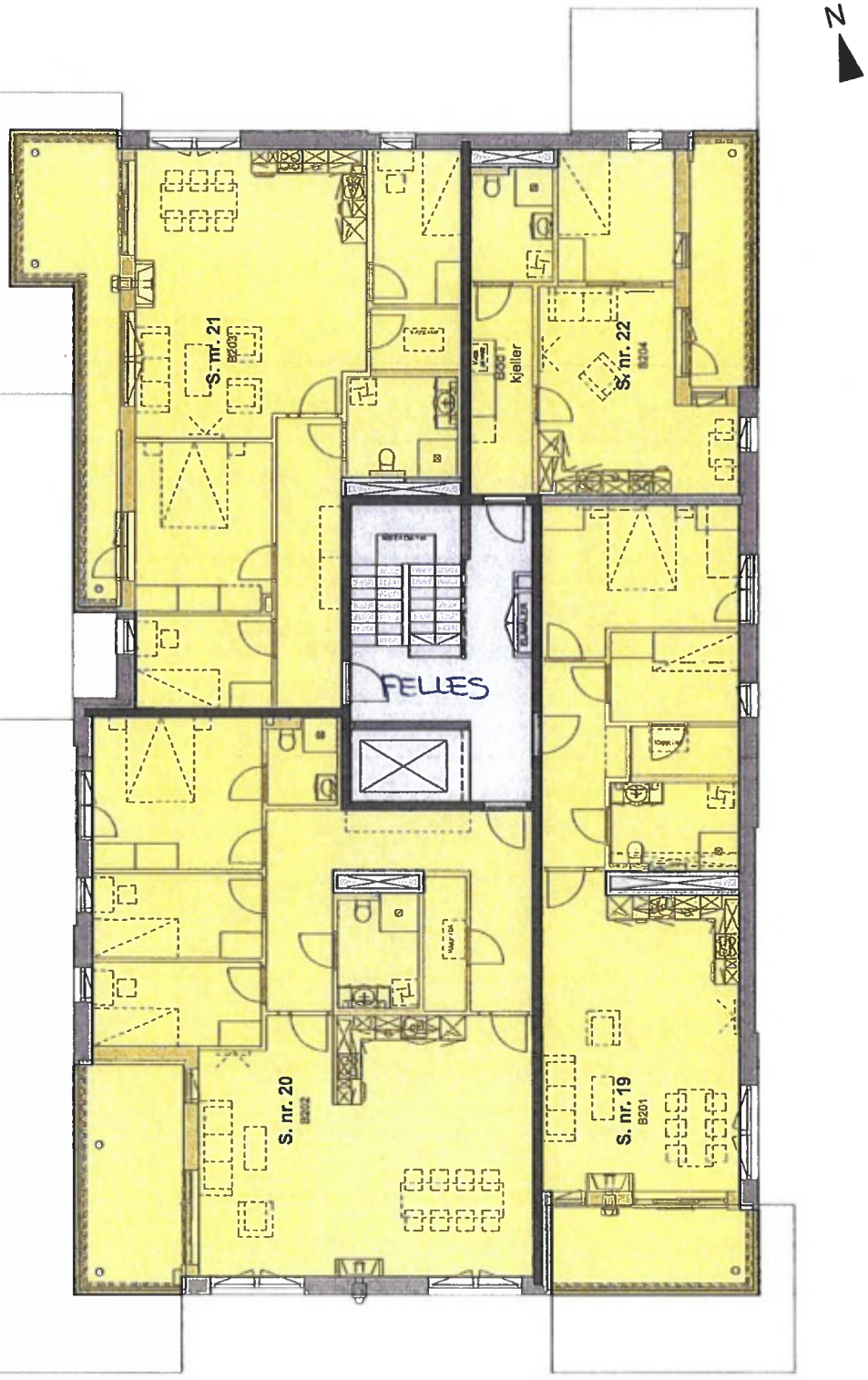


Harbitzalléen 5-7, Felt A
Hus B - Plan 1
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 09.01.2019 HSF/KRG

MAKE
Make Arkitekter AS
Mandalsveien 10
0178 Oslo
Tlf: +47 22 [illegible] 33 40
Org. nr. 813 016 702

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/216589/200
Uthentet 2024-12-04 11:22

VEDLEGG 11 AV 54
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

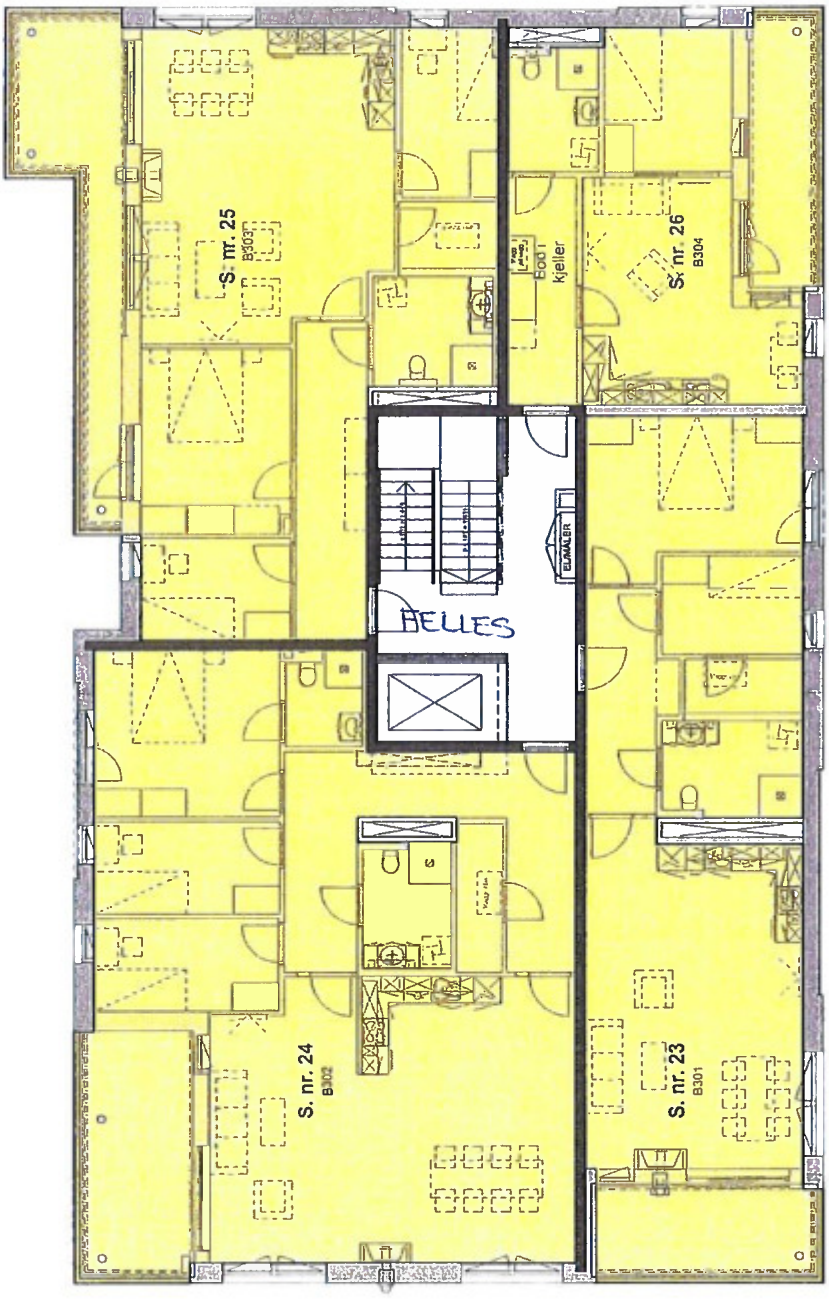


Harbitzalléen 5-7, Felt A
Hus B - Plan 2
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 09.01.2019 HSF/KRG

MAKE
Make Arkitekter AS
Mandalsveien 10
0178 Oslo
Tlf. +47 22 99 33 40
Org. nr. 813 016 702

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/216589/200
Uthentet 2024-12-04 11:22

VEDLEGG 12 AV 54
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



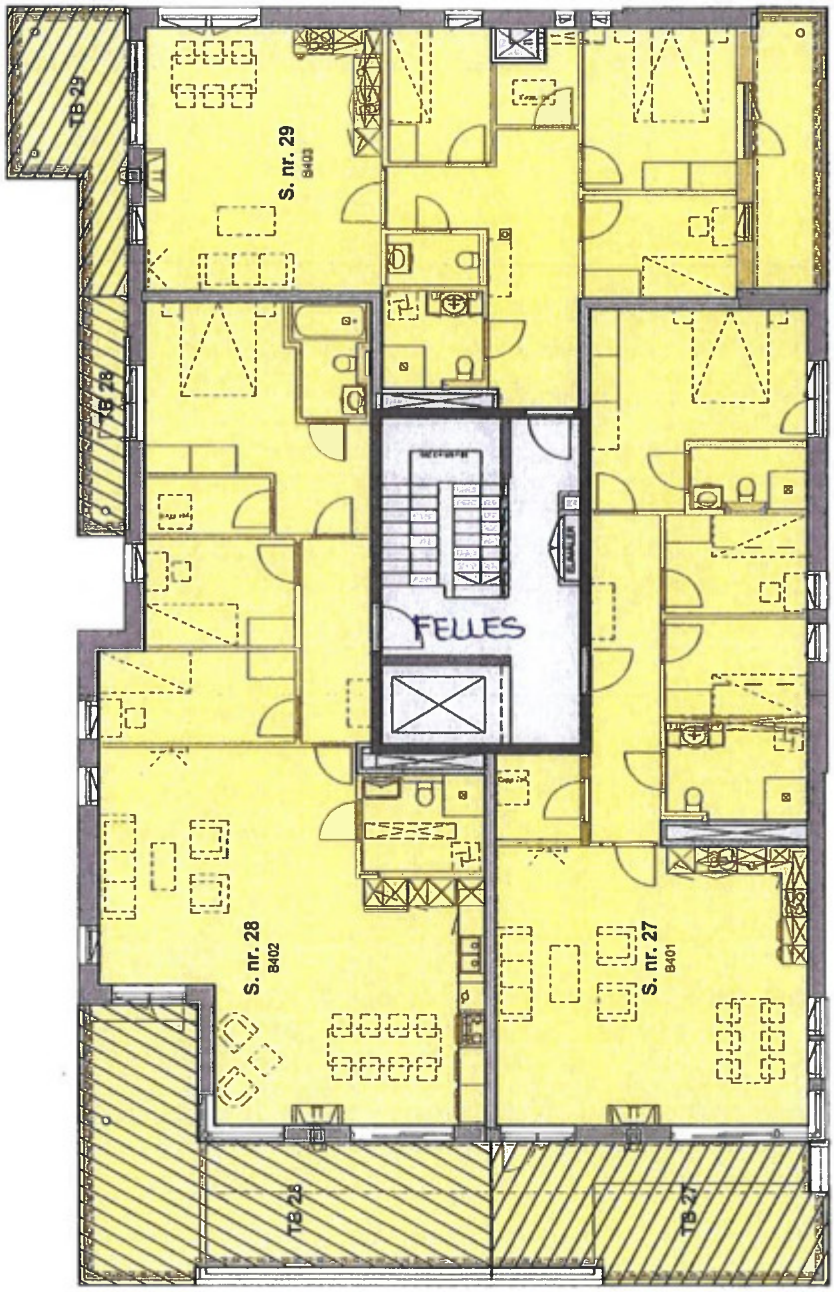
N

Harbitzalléen 5-7, Felt A
Hus B - Plan 3
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 09.01.2019 HSF/KRG

MAKE
Make Arkitekter AS
Mandalsveien 10
0178 Oslo
Tlf. +47 22 99 33 40
Org. nr. 813 016 702

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/216589/200
Uthentet 2024-12-04 11:22

VEDLEGG 13 AV 54
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

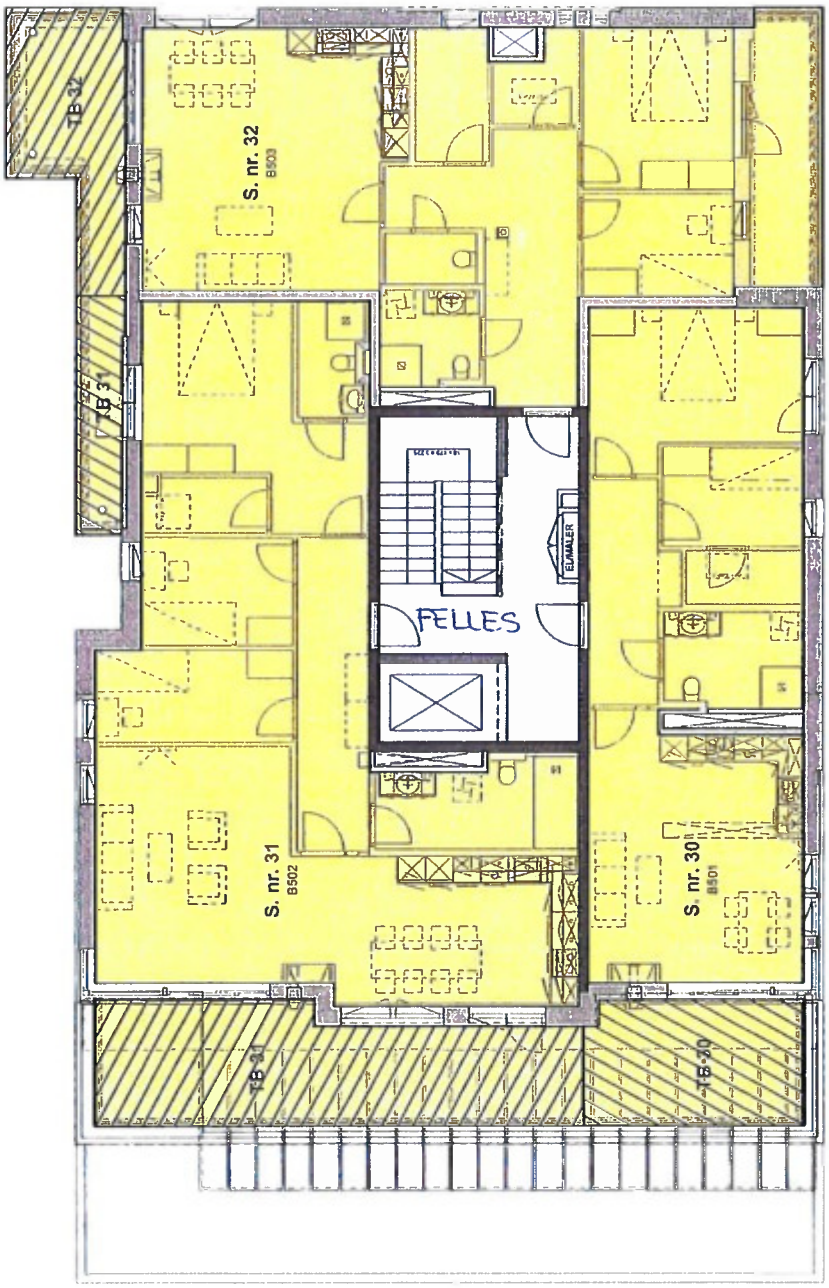


N

Harbitzalléen 5-7, Felt A
Hus B - Plan 4
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 09.01.2019 HSF/KRG

MAKE
Make Arkitekter AS
Maridalsveien 10
0178 Oslo
Tlf. +47 22 99 33 40
Org. nr. 813 016 702

VEDLEGG 14 AV 54
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



N

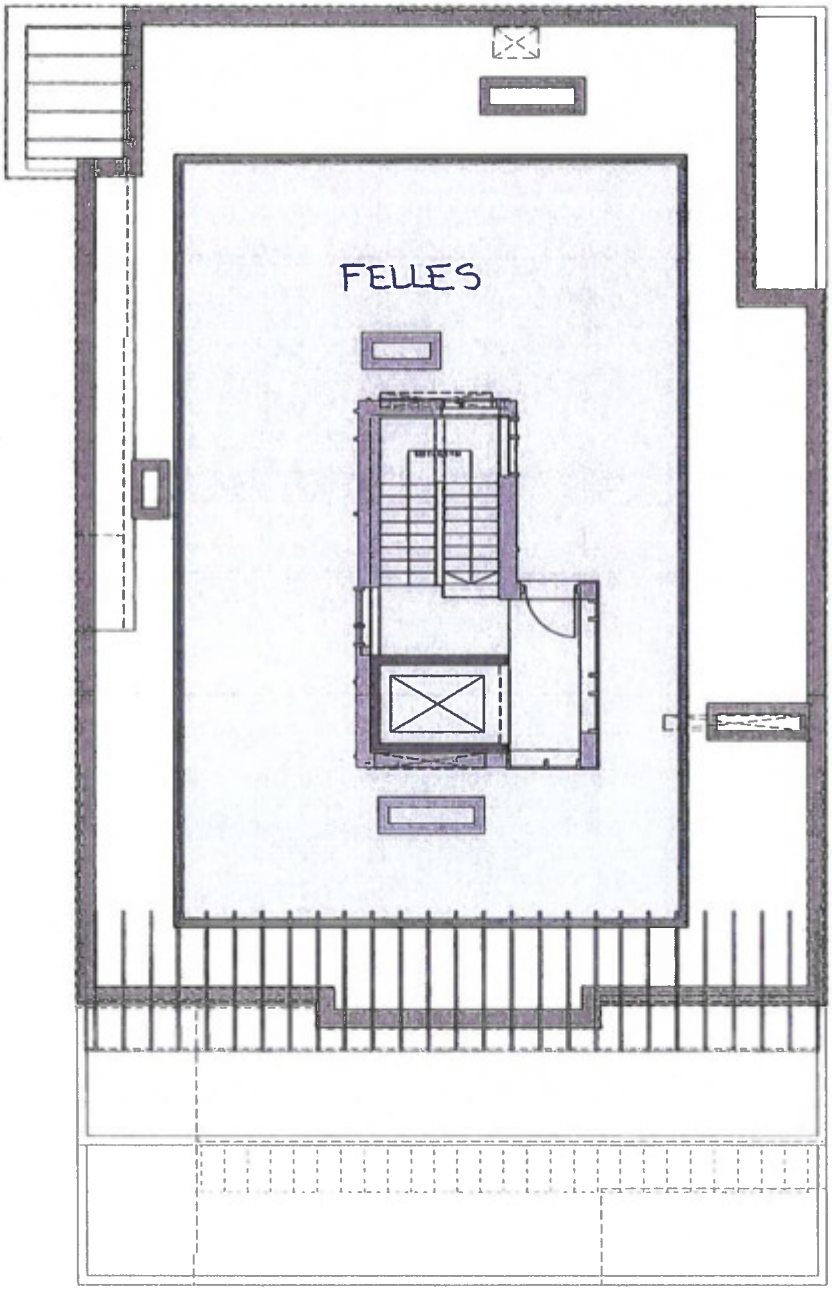
Harbitzalléen 5-7, Felt A
Hus B - Plan 5
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev 09 01 2019 HSF/KRG

MAKE
Make Arkitekter AS
Mandalsveien 10
0178 Oslo
Tlf +47 22 99 33 40
Org nr 813 016 702

VEDLEGG 15 AV 54
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



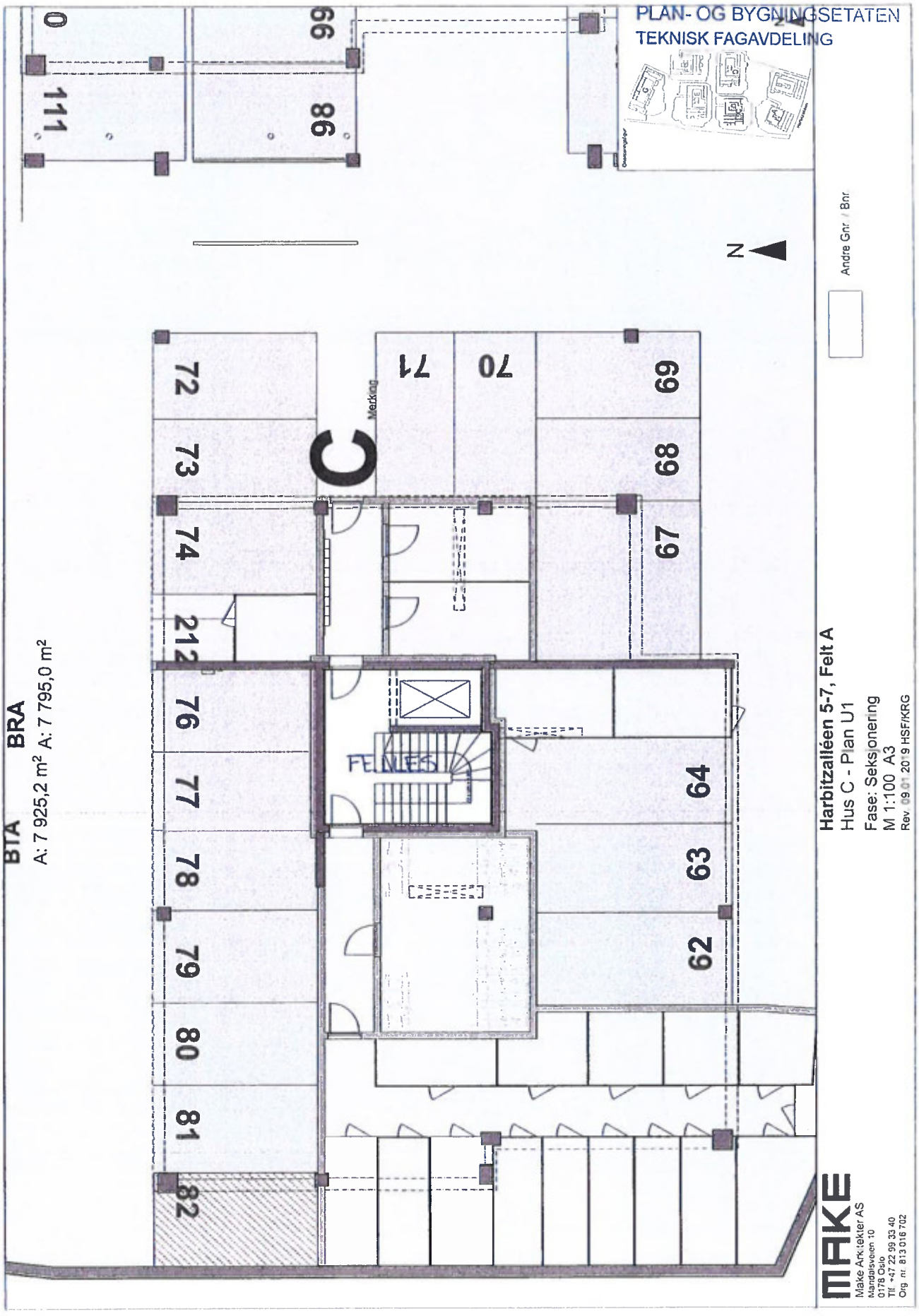
N



Harbitzalléen 5-7, Felt A
Hus B - Plan 6
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 09.01.2019 HSF/KRG

MAKE
Make Arkitekter AS
Maridalsveien 10
0178 Oslo
Tlf. +47 22 99 33 40
Org. nr. 813 016 702

VEDLEGG 16 AV 54
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

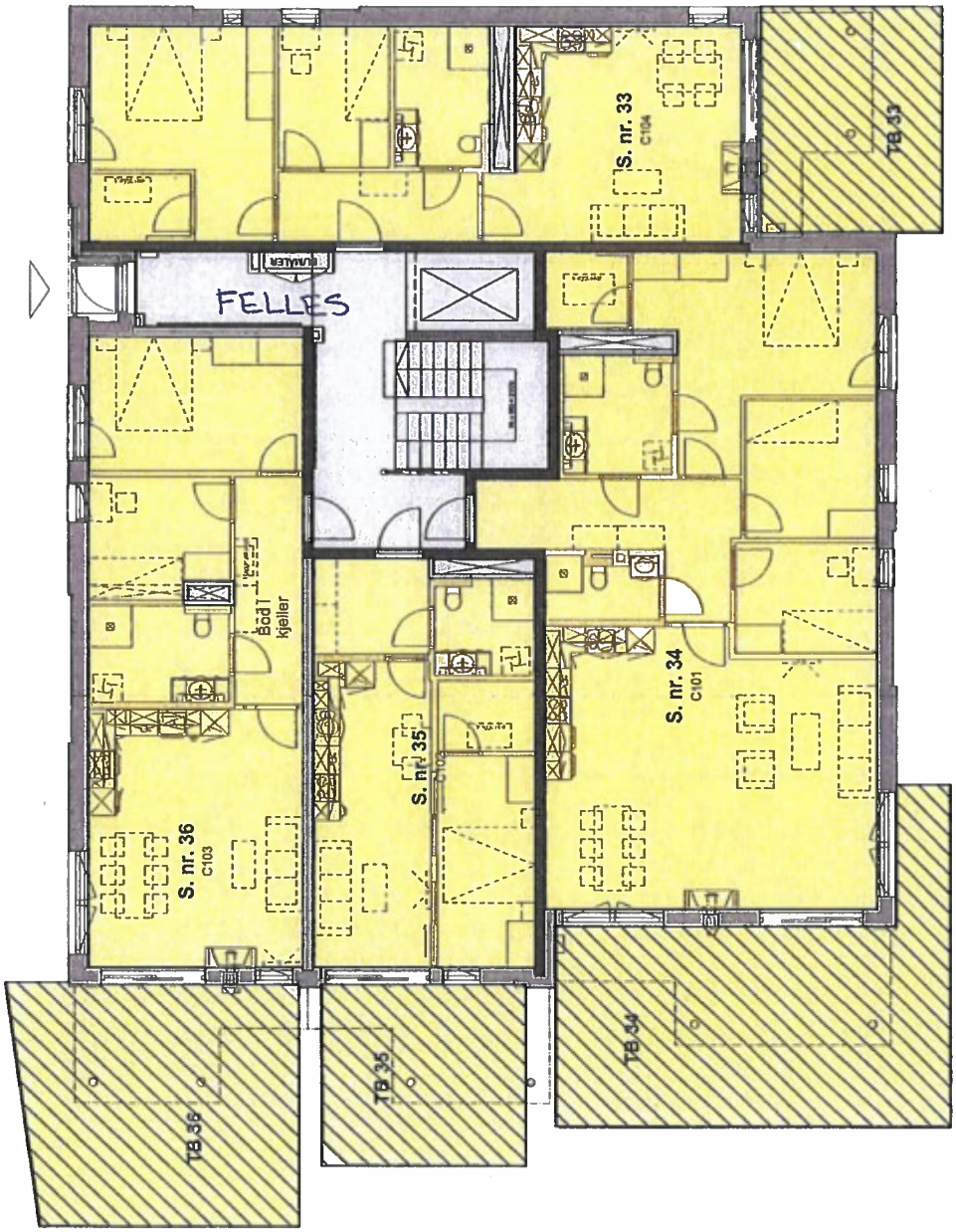


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/216589/200
Uthentet 2024-12-04 11:22

VEDLEGG 17 AV 54
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



N



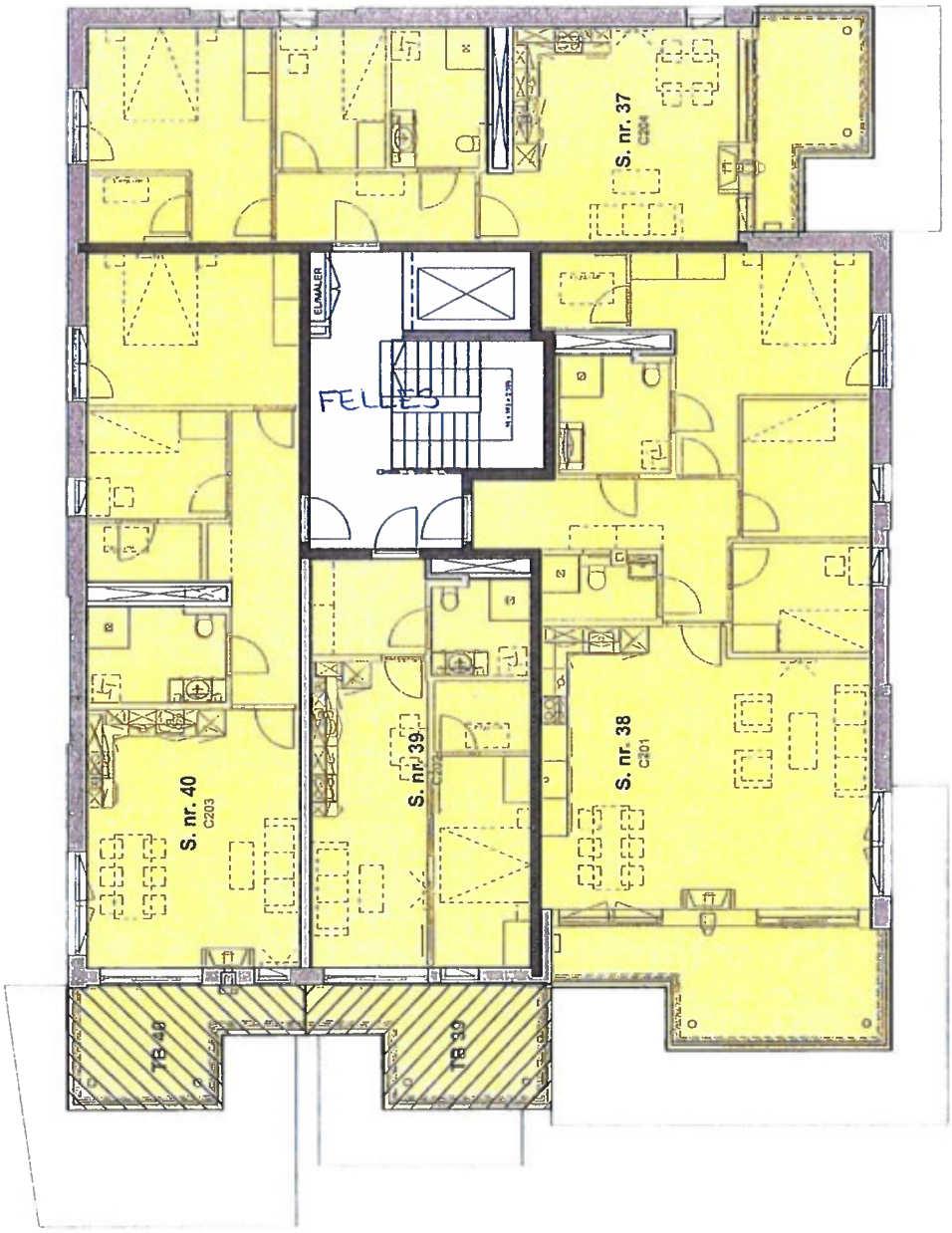
Harbitzalléen 5-7, Felt A
Hus C - Plan 1
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 09.01.2019 HSF/KRG

MAKE
Make Arkitekter AS
Mariboesveien 10
0178 Oslo
Tlf +47 22 99 33 40
Org. nr. 813 016 702

VEDLEGG 18 AV 54
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



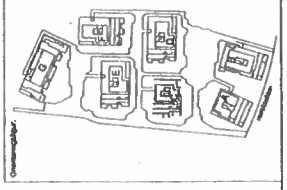
N



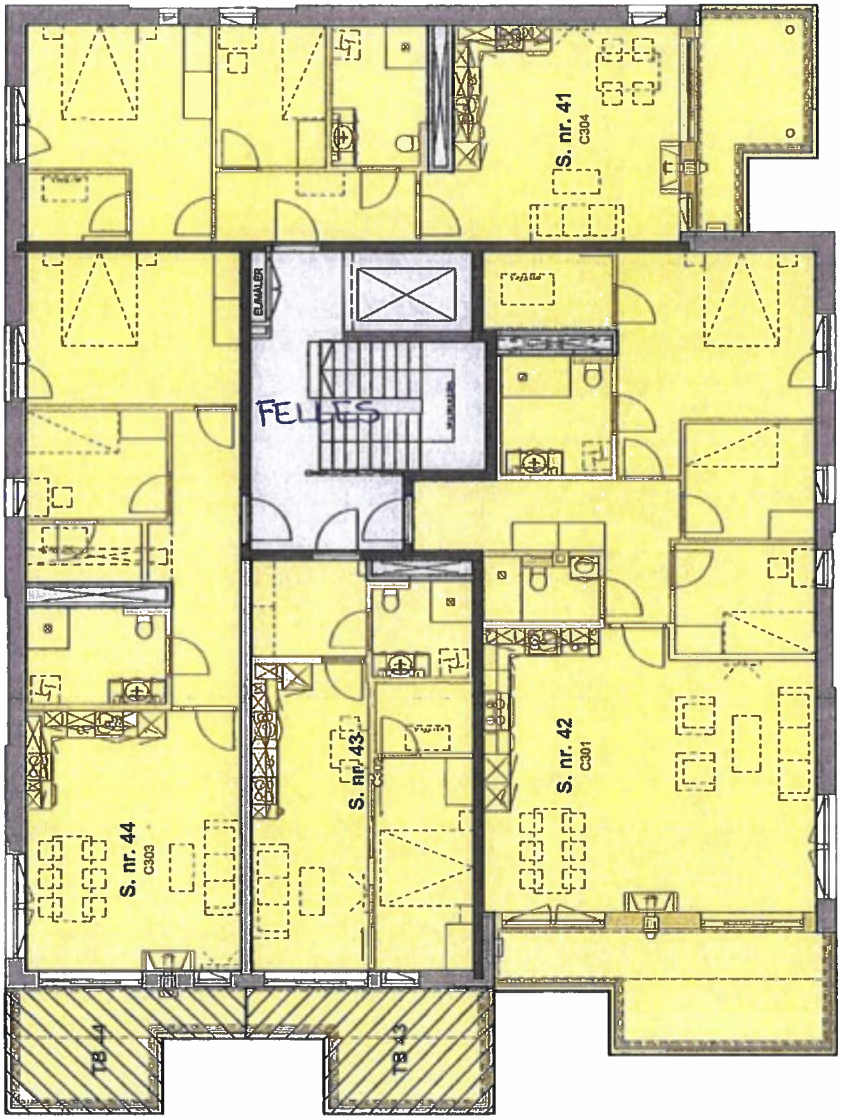
Harbitzalléen 5-7, Felt A
Hus C - Plan 2
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev 09.01 2019 HSF/KRG

MAKE
Make Arkitekter AS
Mandalsveien 10
0178 Oslo
Tlf +47 22 99 33 40
Org nr 813 016 702

VEDLEGG 19 AV 54
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



N



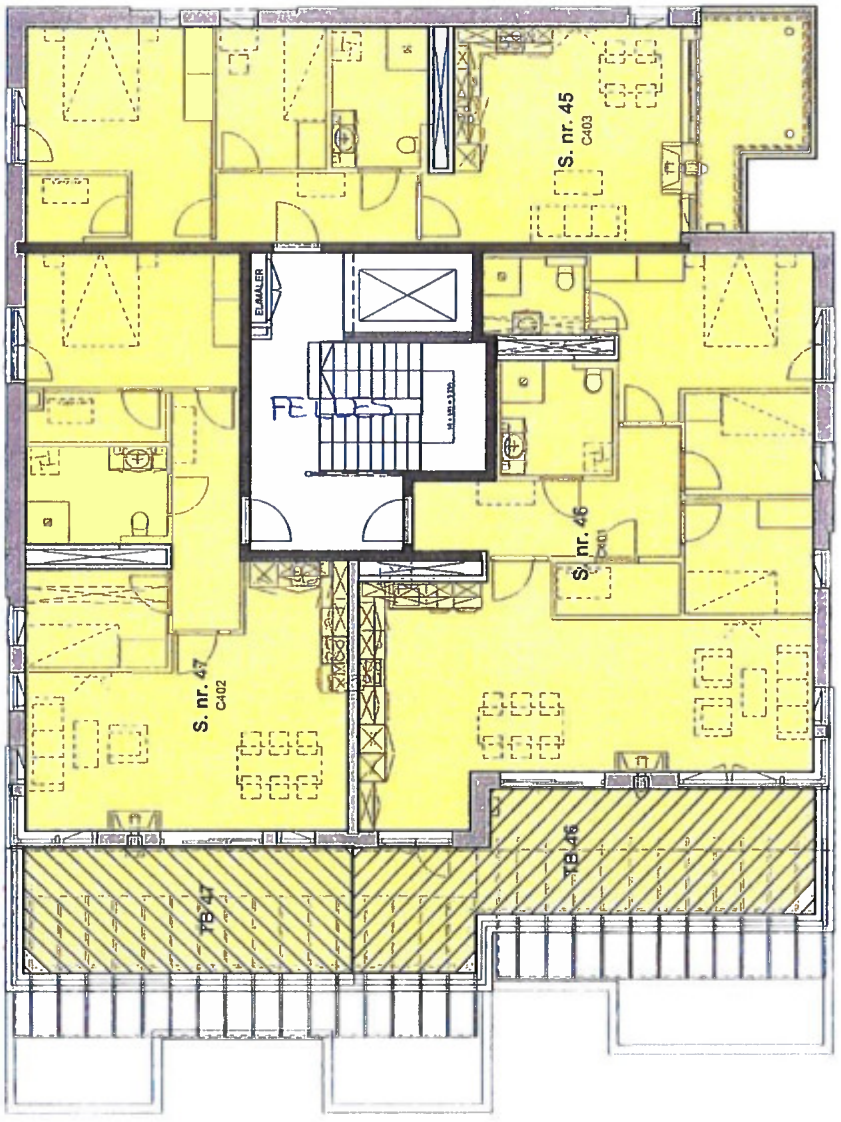
Harbitzalléen 5-7, Felt A
Hus C - Plan 3
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 09.01.2019 HSF/KRG

MAKE
Make Arkitekter AS
Mandalsveien 10
0178 Oslo
Tlf. +47 22 99 33 40
Org. nr. 813 016 702

VEDLEGG 20 AV 54
~~PLAN- OG BYGNINGSETATEN~~
TEKNISK FAGAVDELING



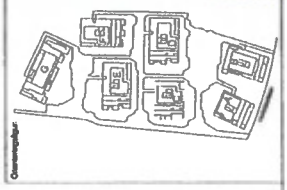
N



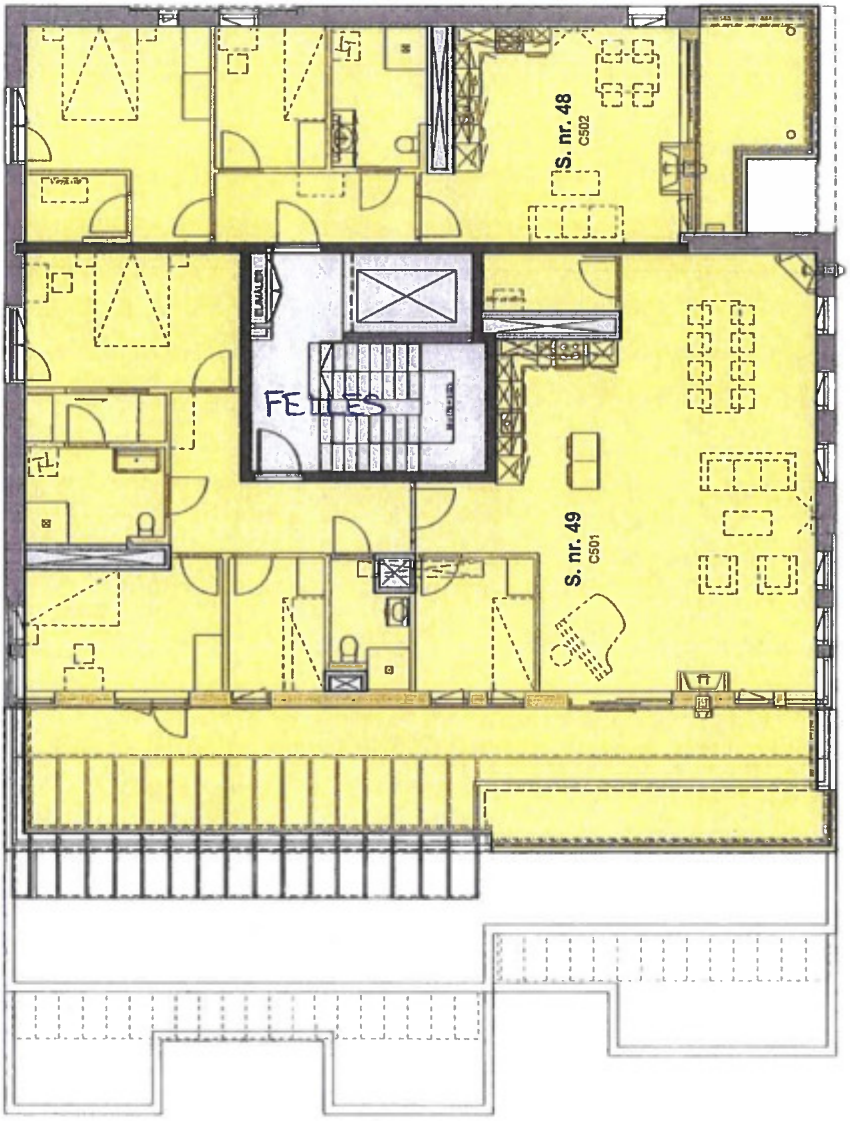
Harbitzalléen 5-7, Felt A
Hus C - Plan 4
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev 09.01.2019 HSF/KRG

MAKE
Make Arkitekter AS
Maridalsveien 10
0178 Oslo
Tlf +47 22 99 33 40
Org nr 813 016 702

VEDLEGG 21 AV 54
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



N



Harbitzalléen 5-7, Felt A
Hus C - Plan 5
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev 09.01.2019 HSF/KRG

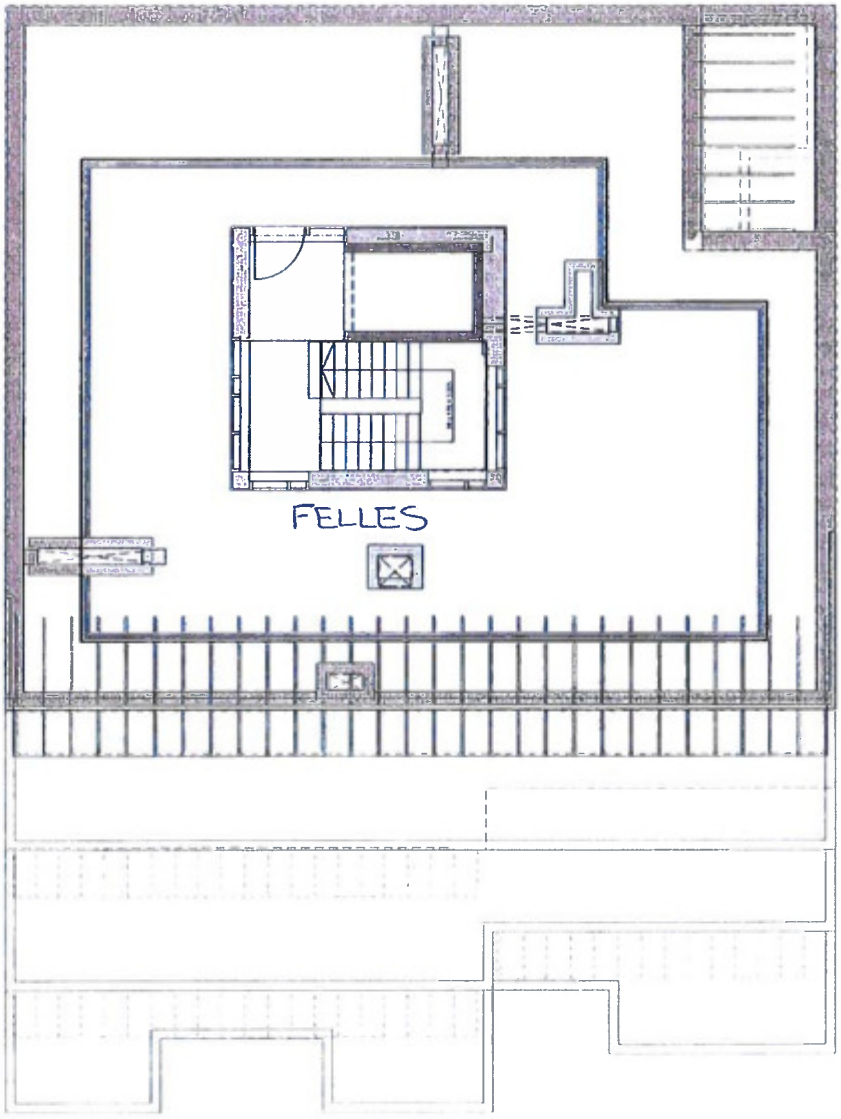
MAKE
Make Arkitekter AS
Mariboesveien 10
0178 Oslo
Tlf +47 22 99 33 40
Org nr. 813 018 702

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/216589/200
Uthentet 2024-12-04 11:22

VEDLEGG 22 AV 54
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



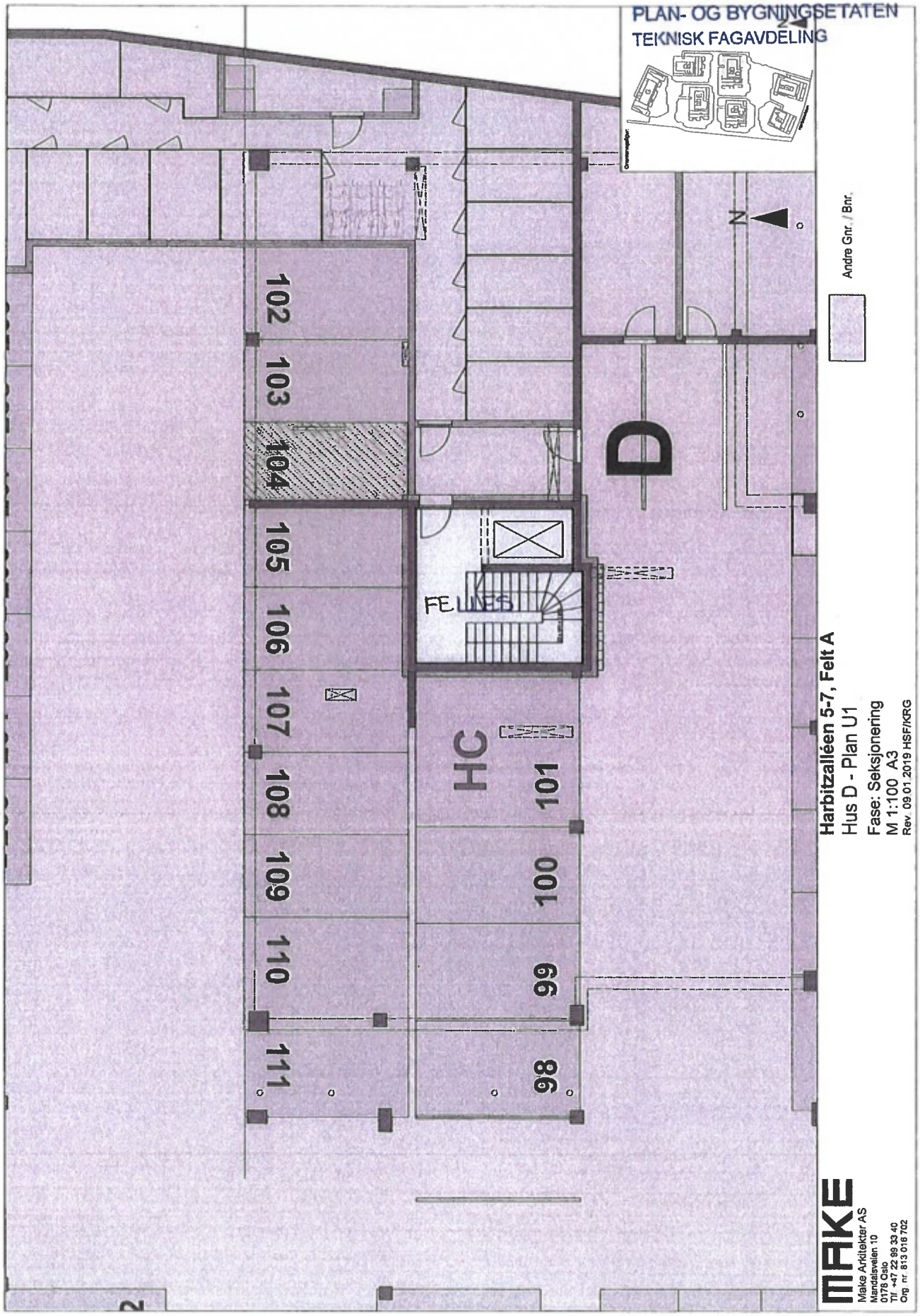
N



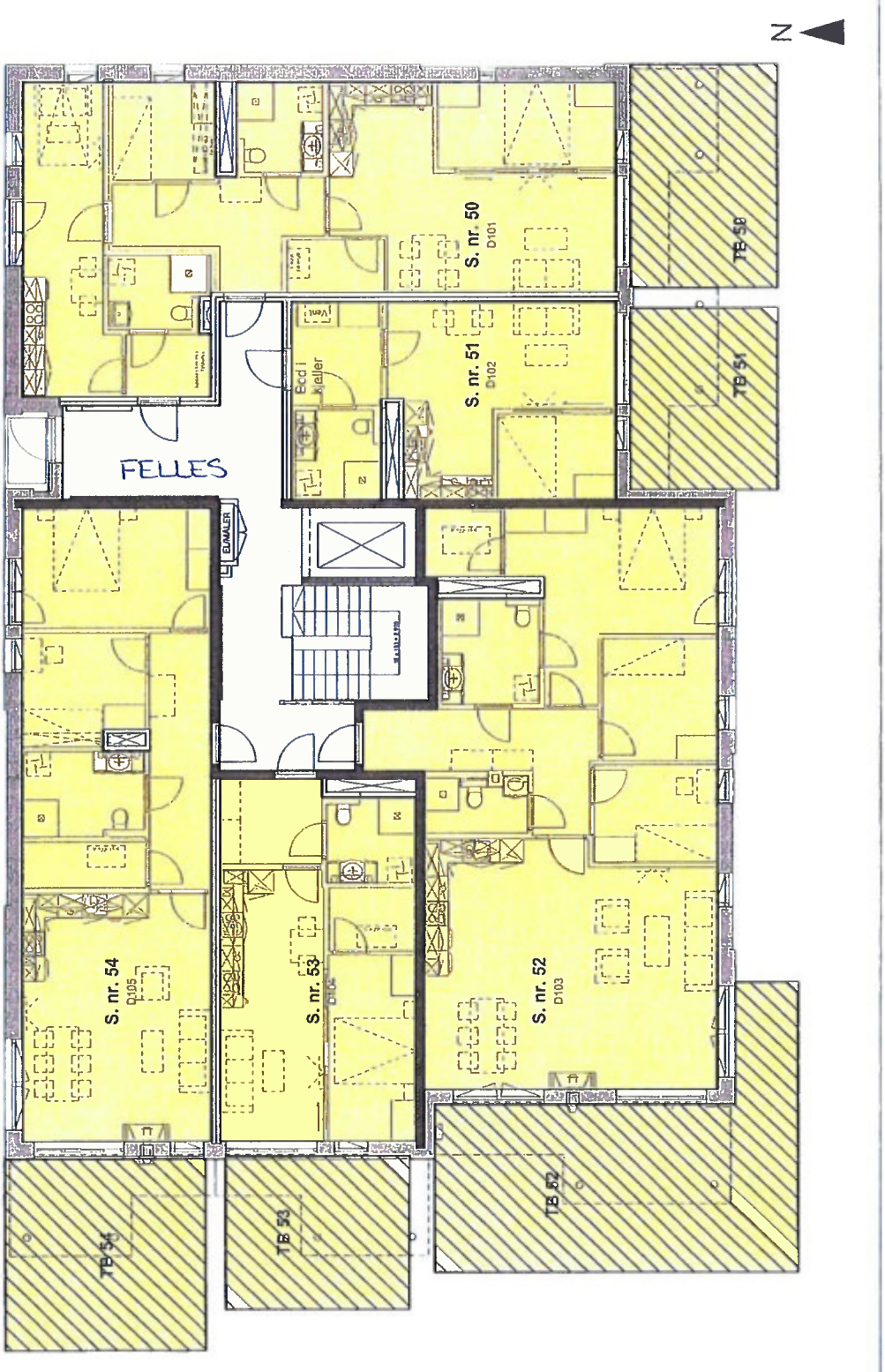
Harbitzalléen 5-7, Felt A
Hus C - Plan 6
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 09.01.2019 HSF/KRG

MAKE
Make Arkitekter AS
Mandalsveien 10
0178 Oslo
Tlf. +47 ## 99 33 40
Org. nr. 813 016 702

VEDLEGG 23 AV 54
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 24 AV 54
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Harbitzalléen 5-7, Felt A
Hus D - Plan 1
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev 09.01.2019 HSF/KRG

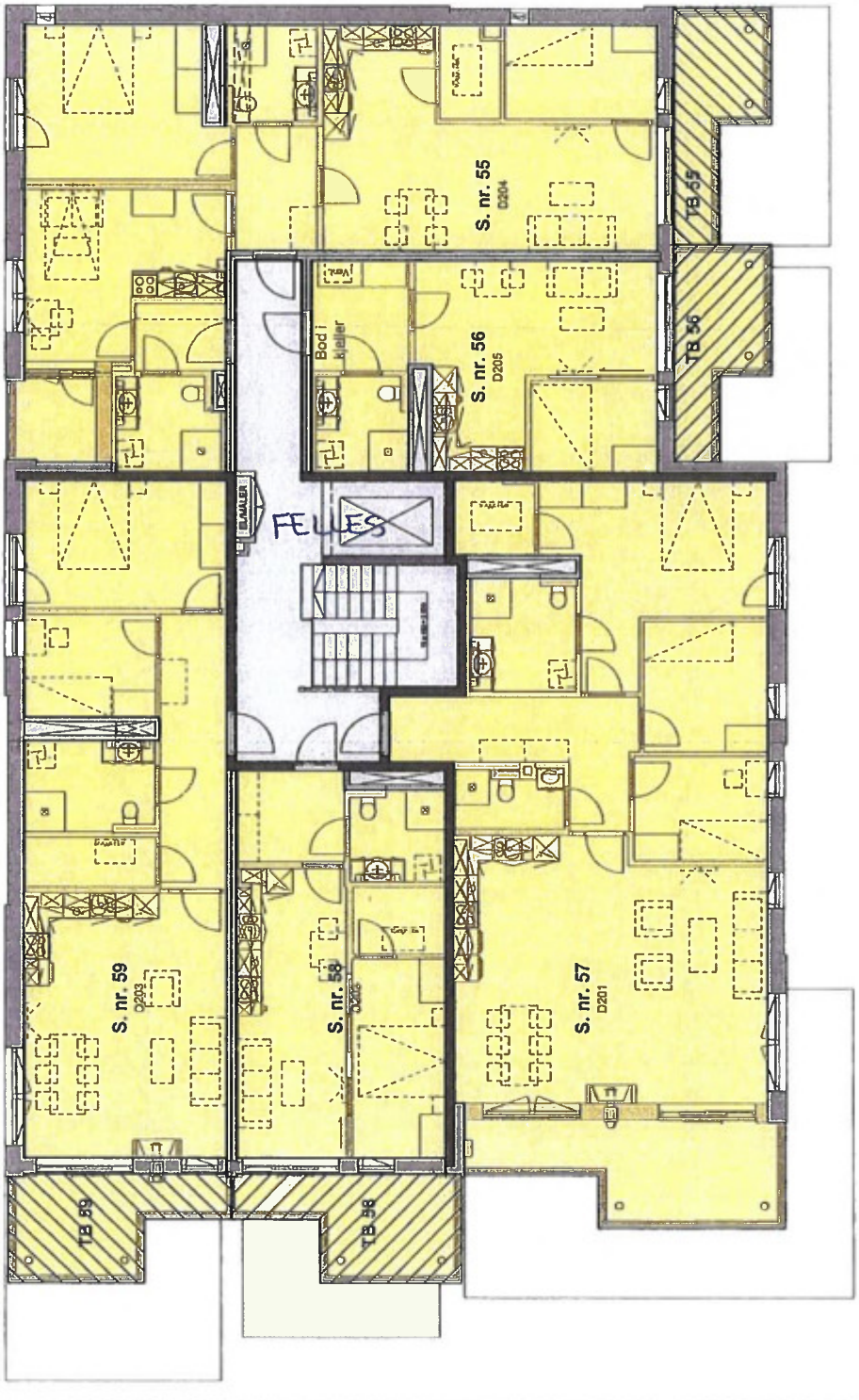
MAKE
Make Arkitekter AS
Marcusveien 10
0178 Oslo
Tlf +47 22 99 33 40
Org.nr 913 016 702

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/216589/200
Uthentet 2024-12-04 11:22

VEDLEGG 25 AV 54
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



N

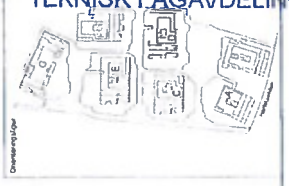


Harbitzalléen 5-7, Felt A
Hus D - Plan 2
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 09.01.2019 HSF/KRG

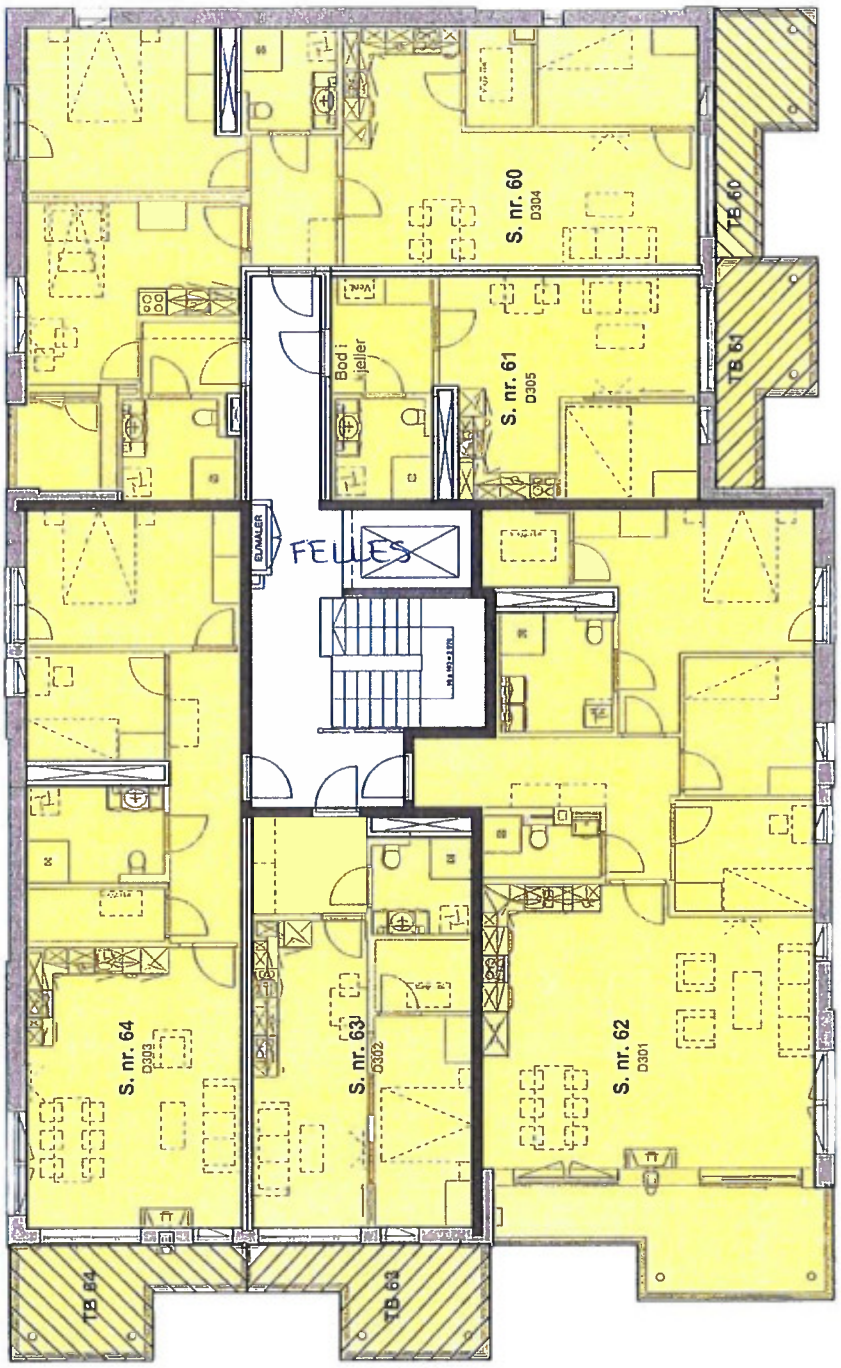
MAKE
Make Arkitekter AS
Mandalsveien 10
0178 Oslo
Tlf. +47 22 99 33 40
Org. nr. 813 016 702

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/216589/200
Uthentet 2024-12-04 11:22

VEDLEGG 26 AV 54
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



N



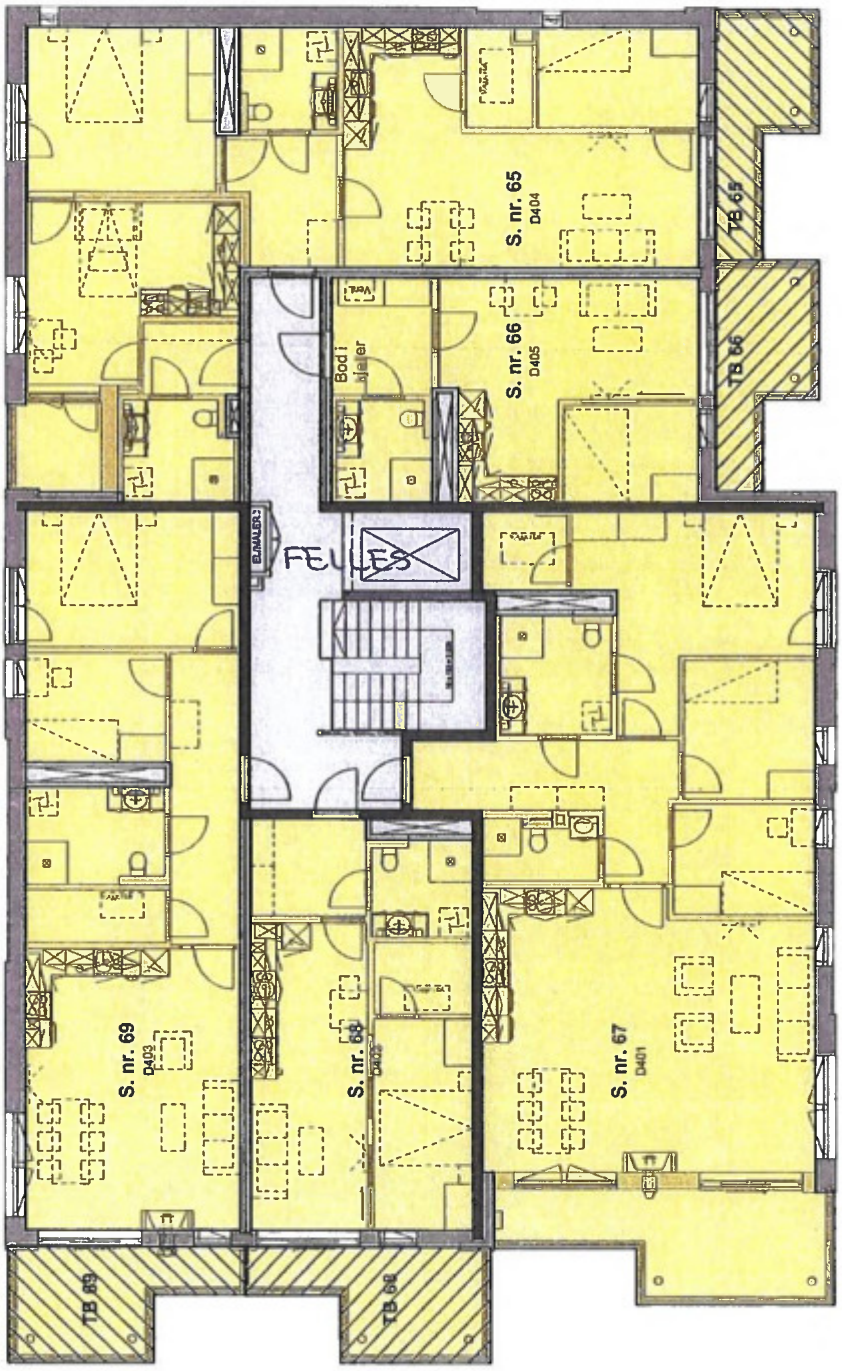
Harbitzalléen 5-7, Felt A
Hus D - Plan 3
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 09 01 2019 HSF KRG

MAKE
Make Arkitekter AS
Mandalsveien 10
0178 Oslo
Tlf +47 22 99 33 40
Org. nr. 813 016 702

VEDLEGG 27 AV 54
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



N



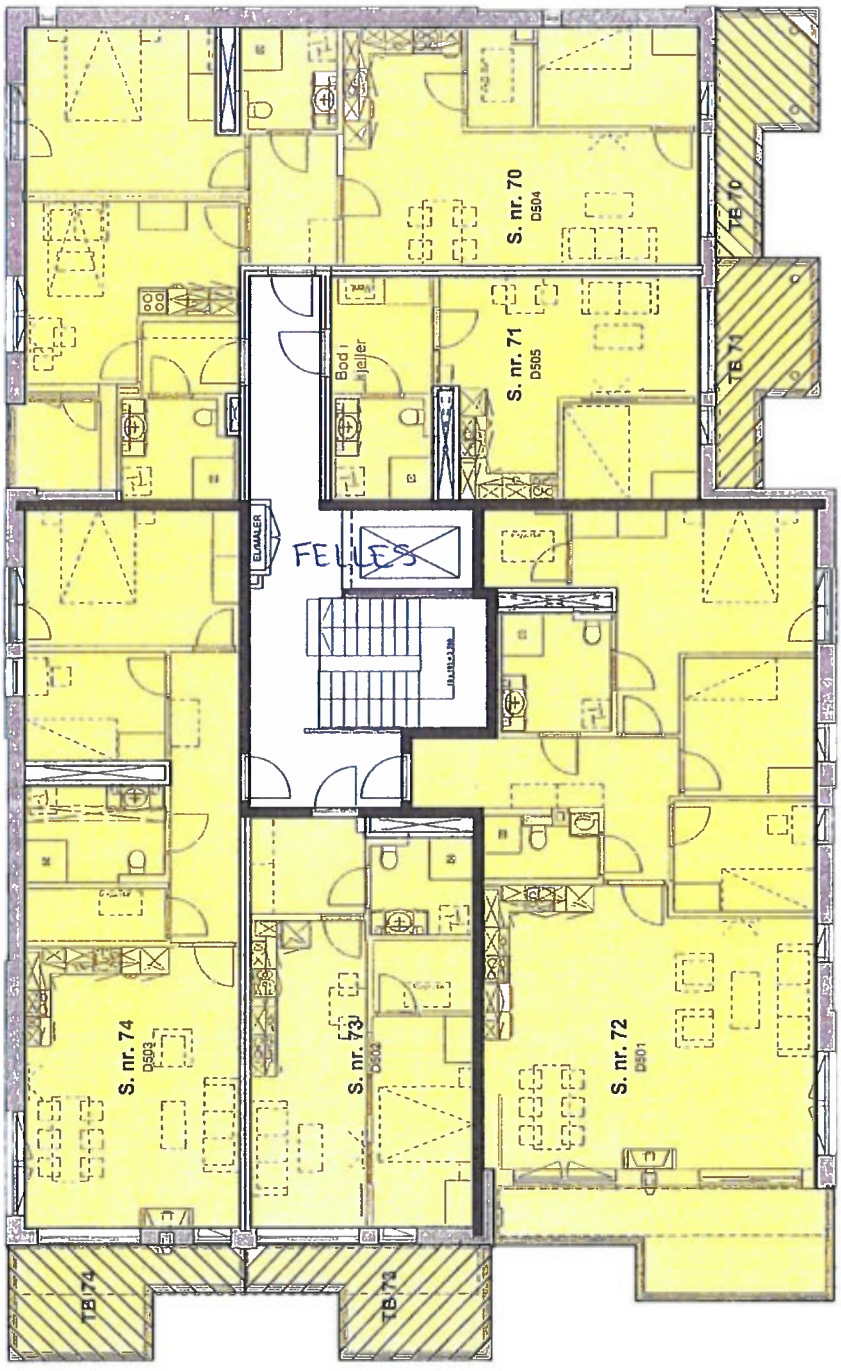
Harbitzalléen 5-7, Felt A
Hus D - Plan 4
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 09.01.2019 HSF/KRG

MAKE
Make Arkitekter AS
Mandalsveien 10
0178 Oslo
Tlf. +47 22 99 33 40
Org. nr. 813 018 702

VEDLEGG 28 AV 54
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



N



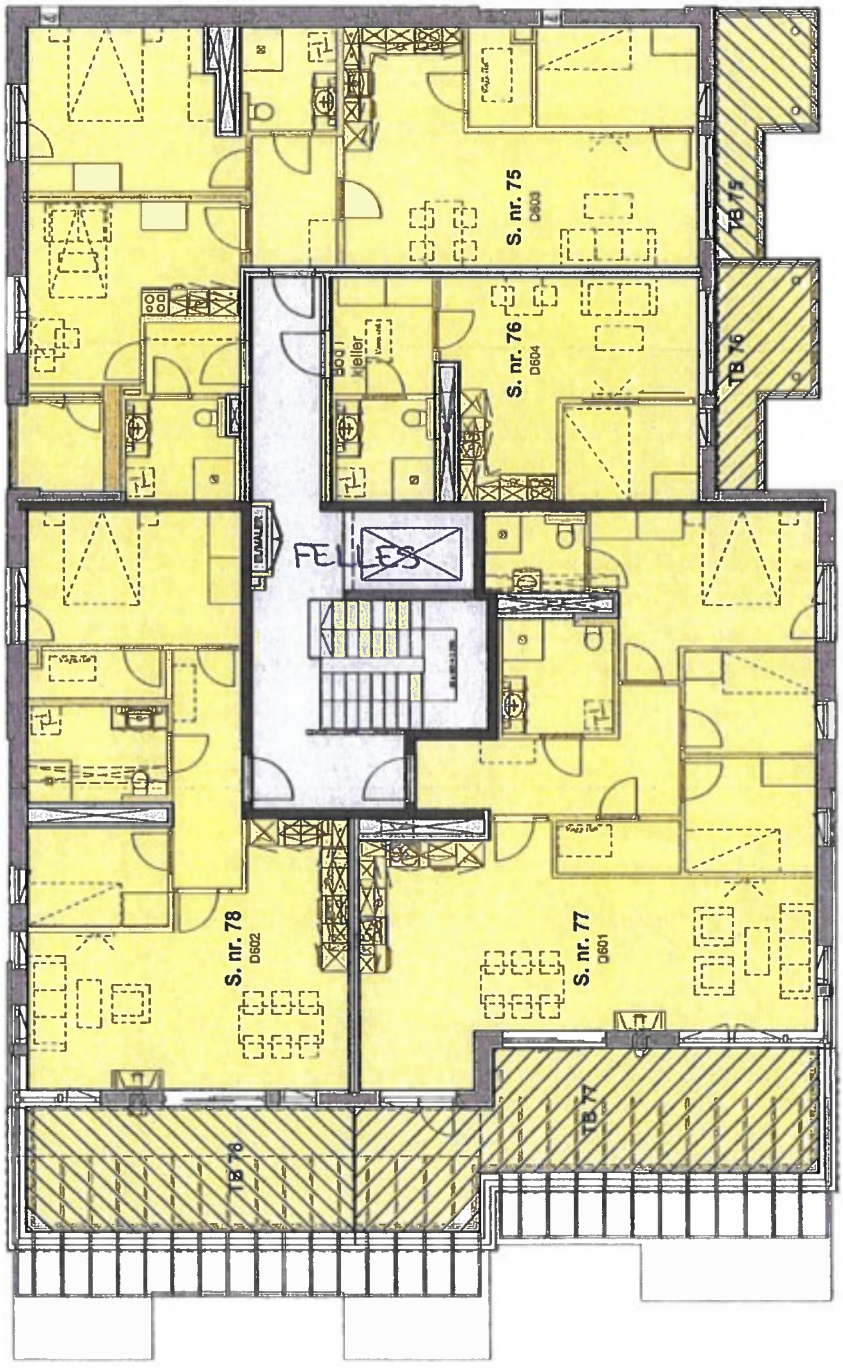
Harbitzalléen 5-7, Felt A
Hus D - Plan 5
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 09.01.2019 HSF/KRG

MAKE
Make Arkitekter AS
Mandalsveien 1B
0178 Oslo
Tlf +47 22 99 33 40
Org nr 813 016 702

VEDLEGG 29 AV 54
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



N



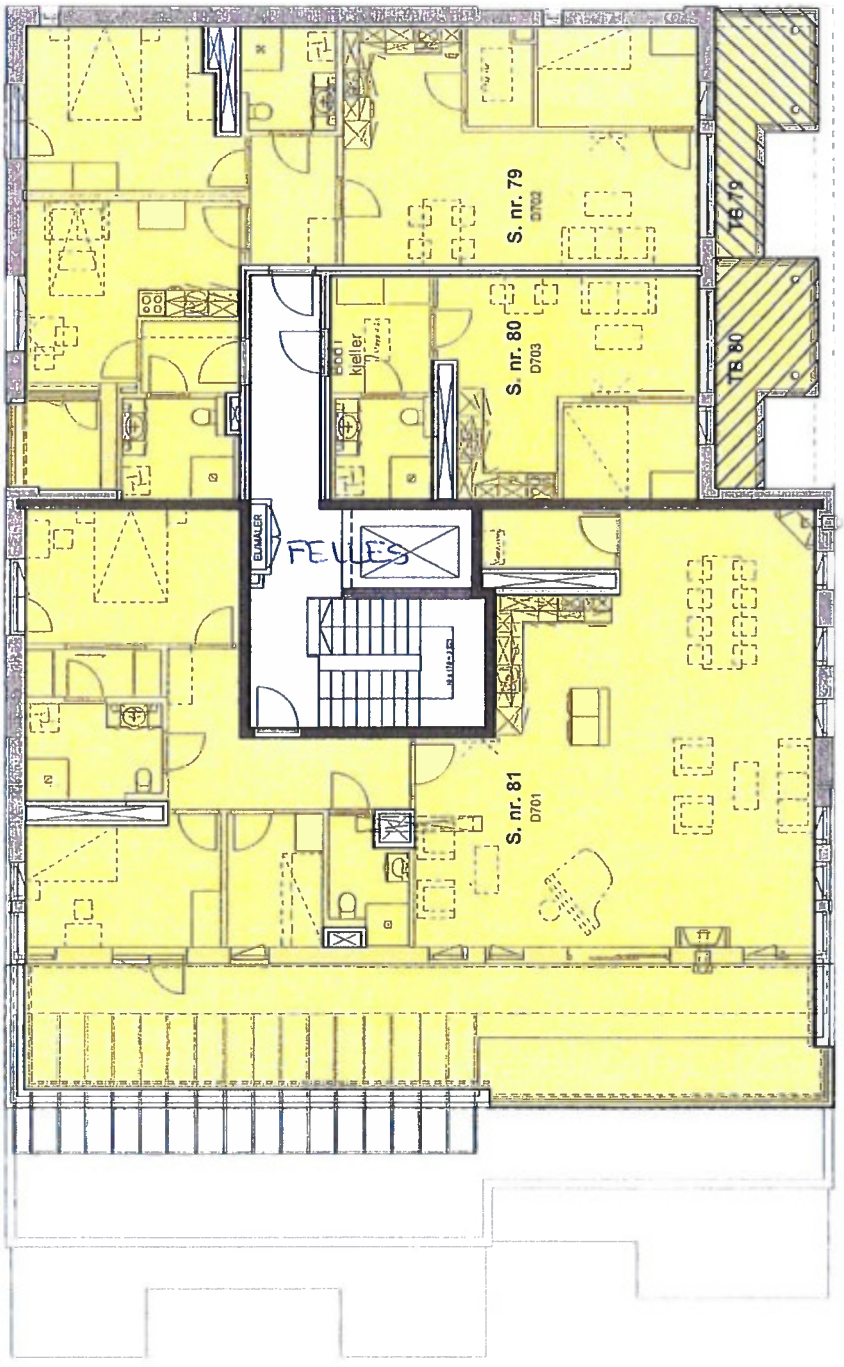
Harbitzalléen 5-7, Felt A
Hus D - Plan 6
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 09.01.2019 HSF/KRG

MAKE
Make Arkitekter AS
Nordåsveien 10
0178 Oslo
Tlf. +47 22 99 33 40
Org. nr. 813 018 702

VEDLEGG 30 AV 54
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



N



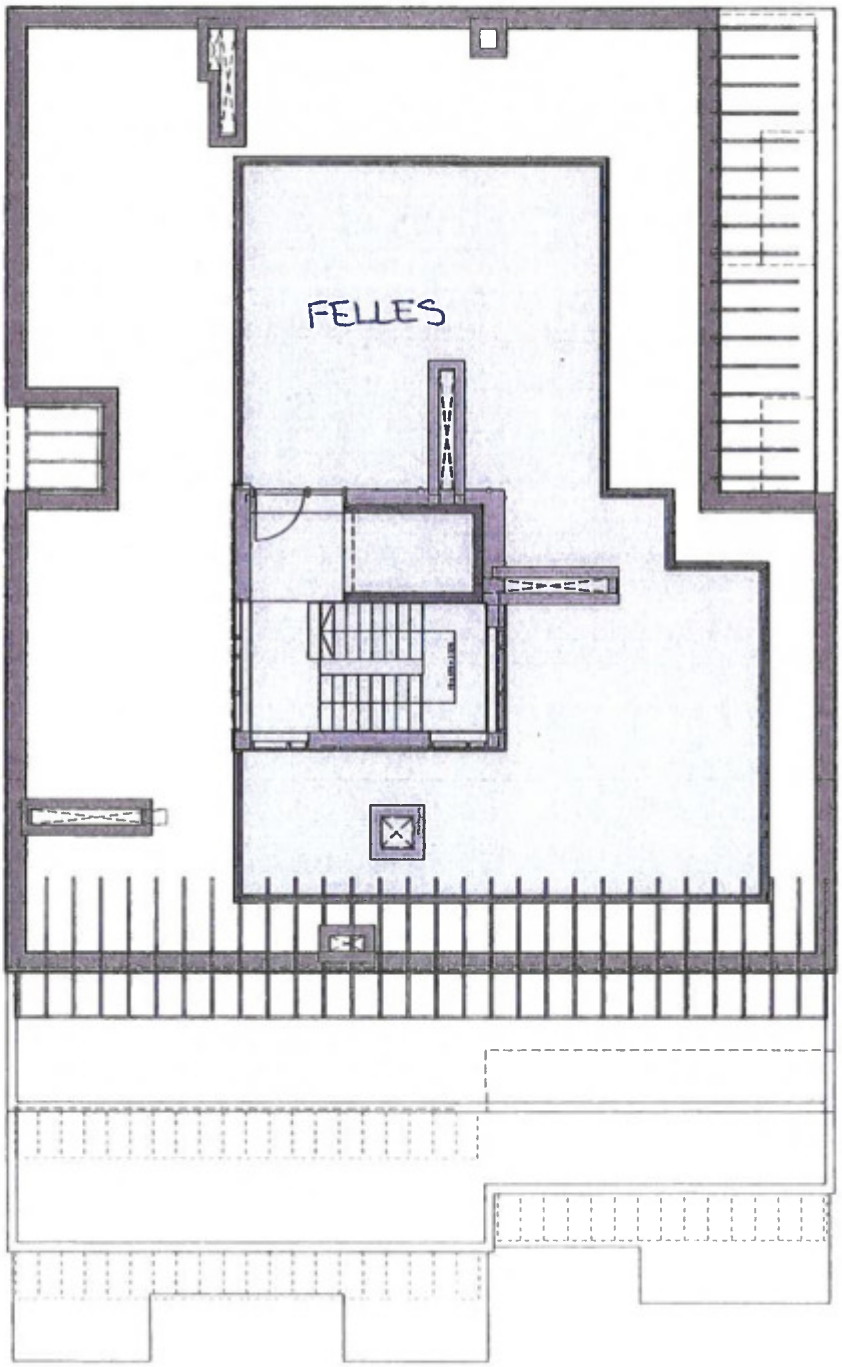
Harbitzalléen 5-7, Felt A
Hus D - Plan 7
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev 09.01.2019 HSF/KRG

MAKE
Make Arkitekter AS
Munkedamsveien 10
0178 Oslo
Tlf: +47 22 99 33 40
Org. nr: 813 016 702

VEDLEGG 31 AV 54
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



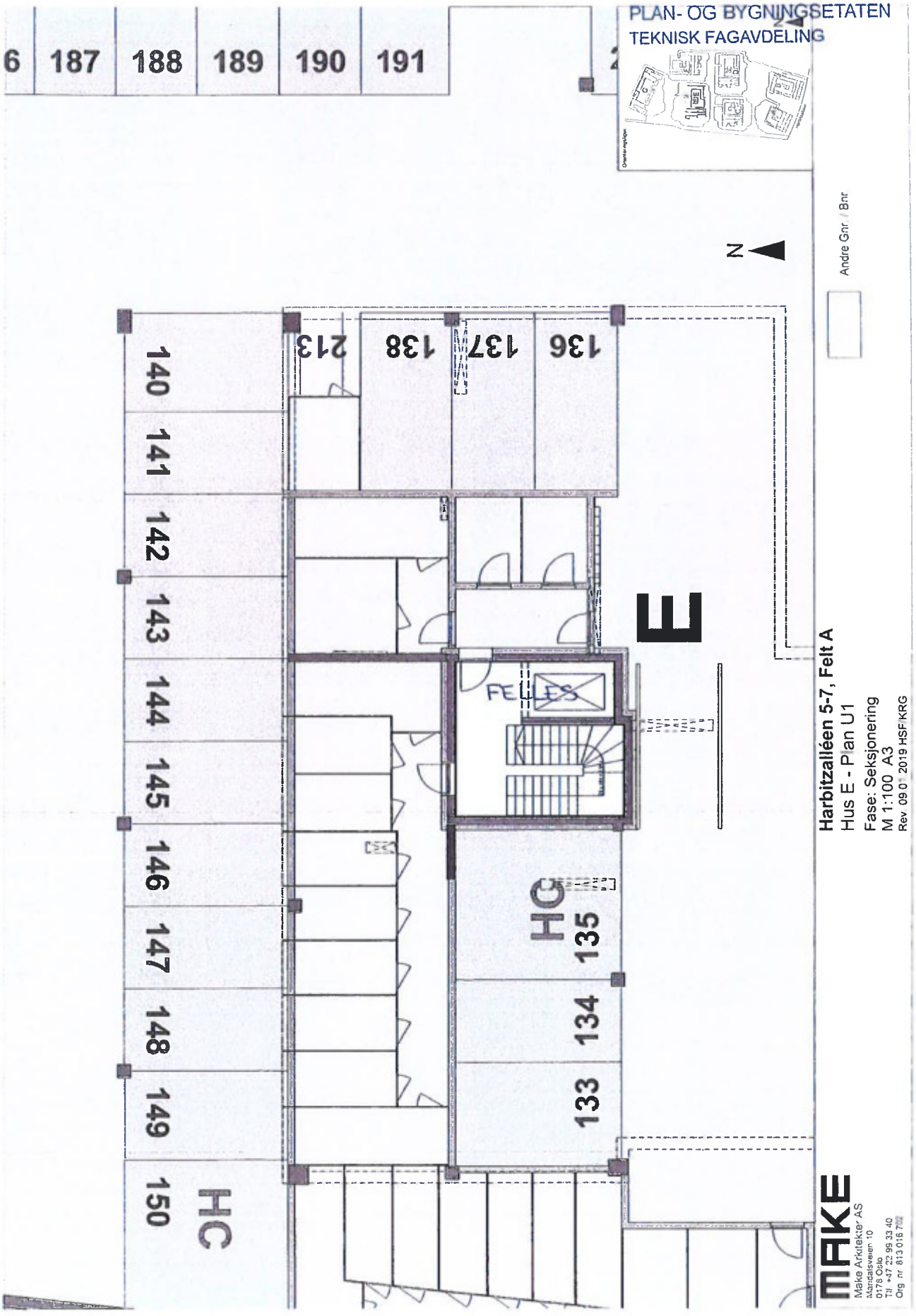
N



Harbitzalléen 5-7, Felt A
Hus D - Plan 8
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 09.01.2019 HSF/KRG

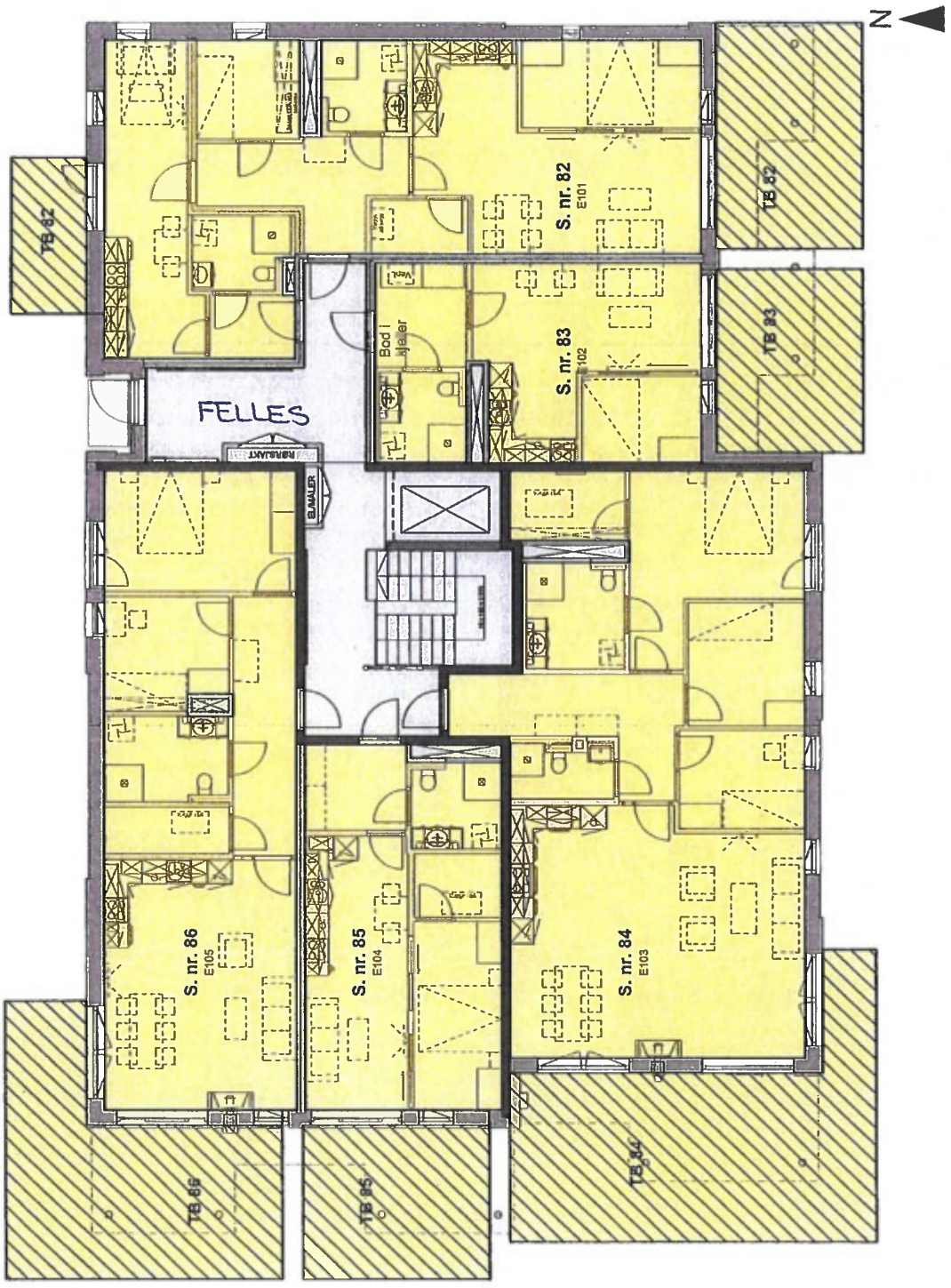
MAKE
Make Arkitekter AS
Maridalsveien 10
0178 Oslo
Tlf +47 22 99 33 40
Org. nr. 813 016 702

VEDLEGG 32 AV 54
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/216589/200
Uthentet 2024-12-04 11:22

VEDLEGG 33 AV 54
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

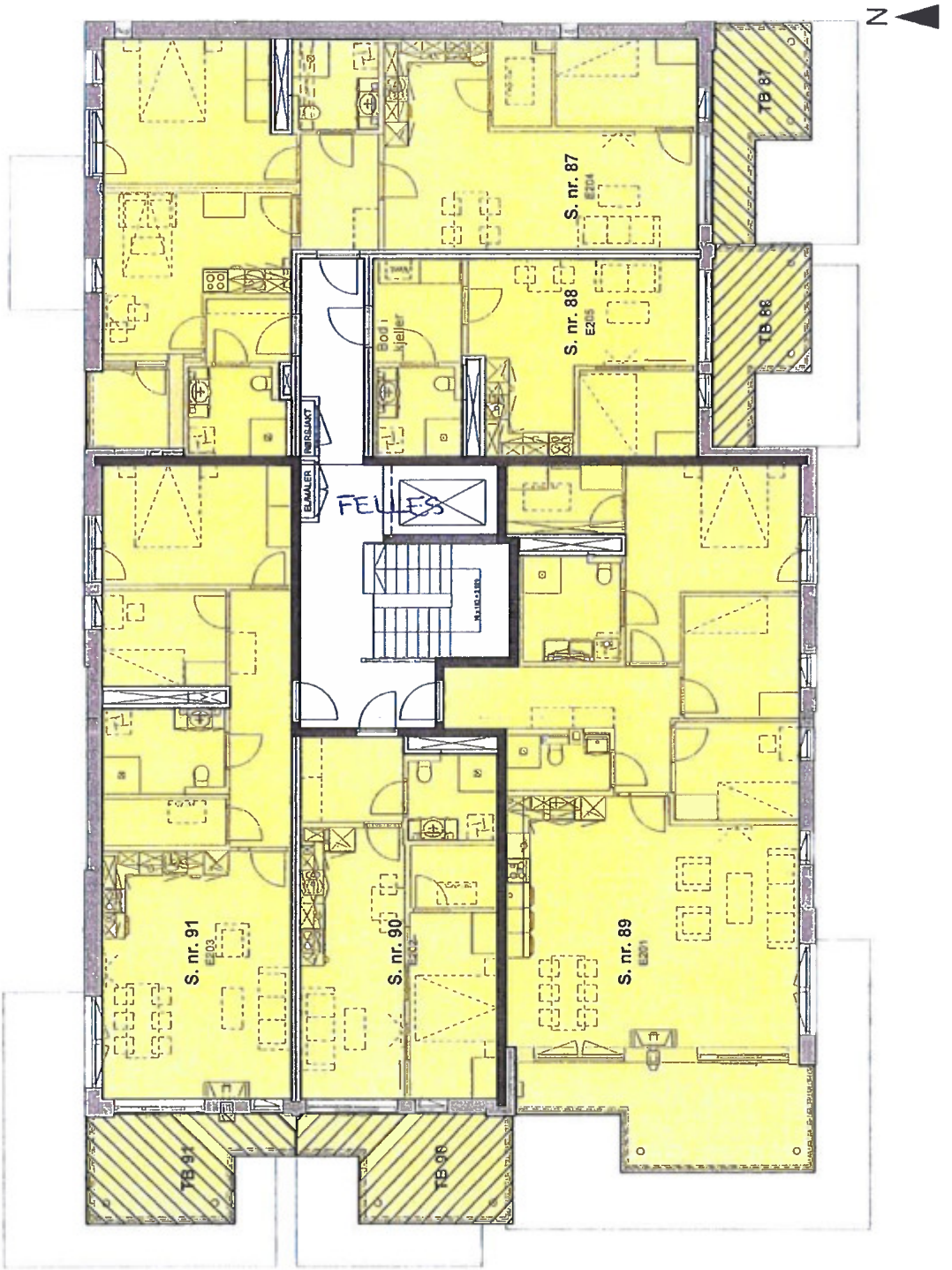


Harbitzalléen 5-7, Felt A
Hus E - Plan 1
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 09.01.2019 HSF/KRG

MAKE
Make Arkitekter AS
Mandalsveien 10
0178 Oslo
Tlf. +47 22 99 33 40
Org. nr. 813 016 702

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/216589/200
Uthentet 2024-12-04 11:22

VEDLEGG 34 AV 54
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

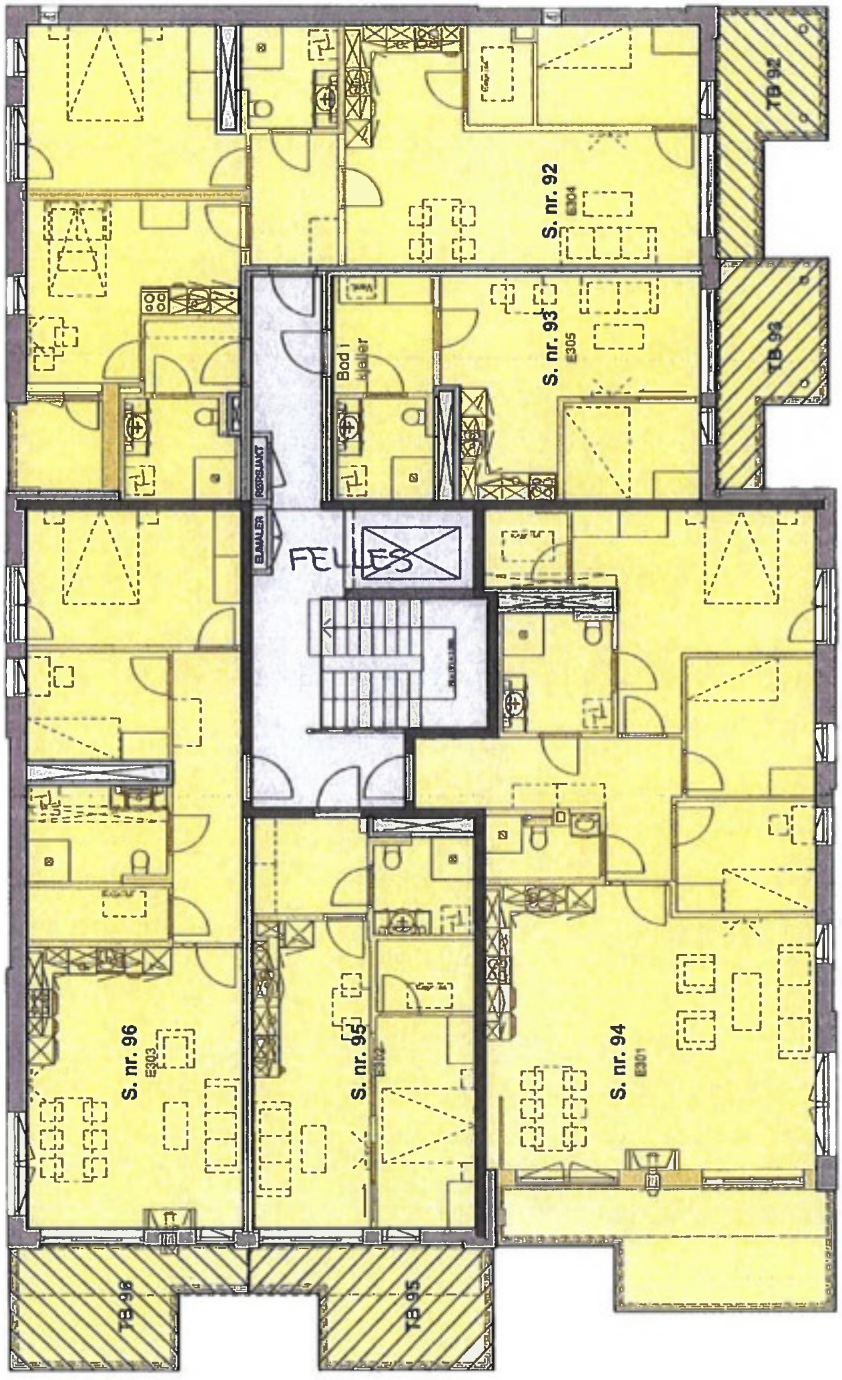


Harbitzalléen 5-7, Felt A
Hus E - Plan 2
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 09.01.2019 HSF/KRG

MAKE
Make Arkitekter AS
Mundalsveien 10
0178 Oslo
Tlf: +47 22 99 33 40
Org nr: 813 076 702

VEDLEGG 35 AV 54
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

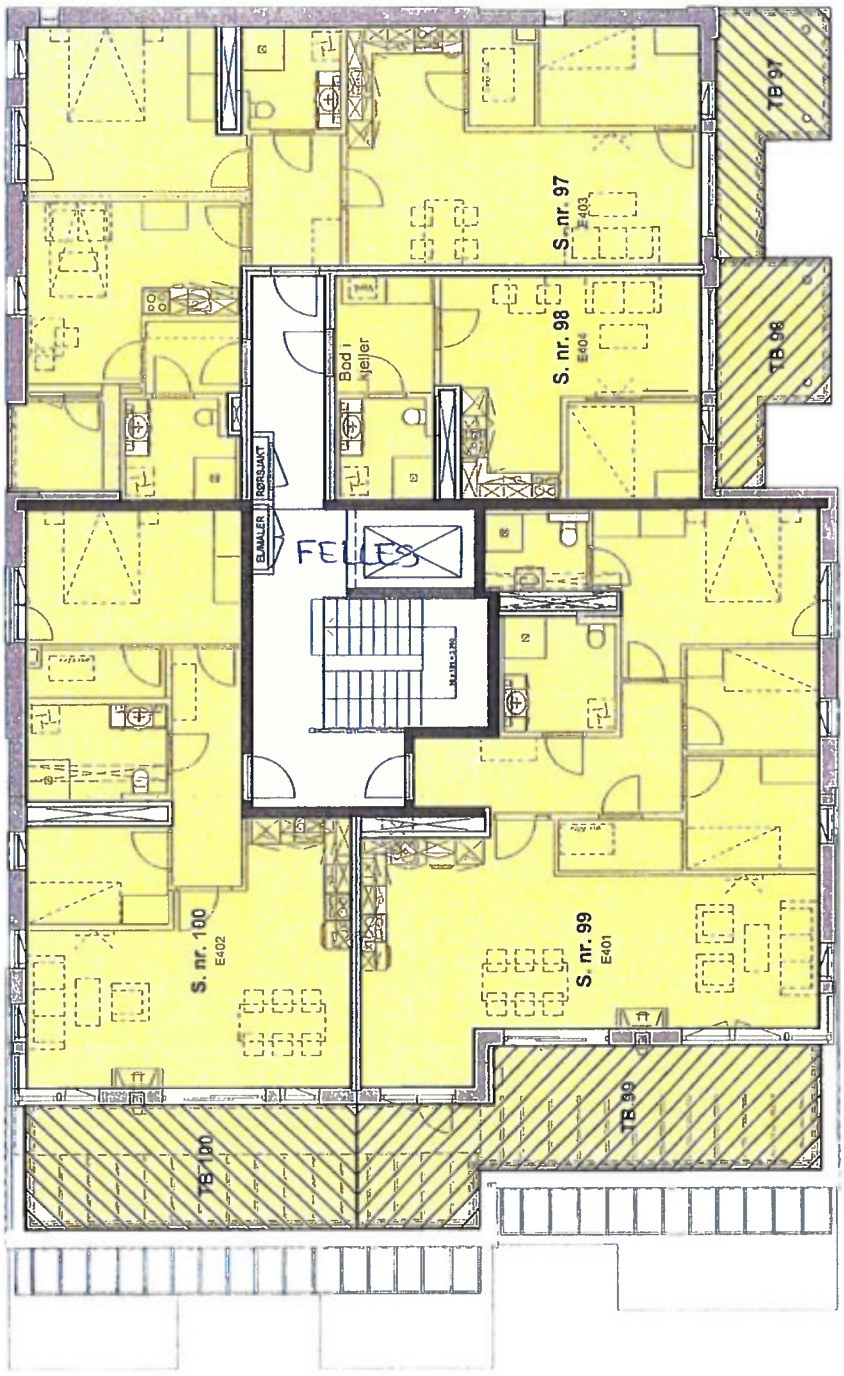




Harbitzalléen 5-7, Felt A
Hus E - Plan 3
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 09.01.2019 HSF/KRG

MAKE
Make Arkitekter AS
Maridalsveien 10
0178 Oslo
Tlf. +47 22 99 33 40
Org. nr. 813 016 702

VEDLEGG 36 AV 54
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

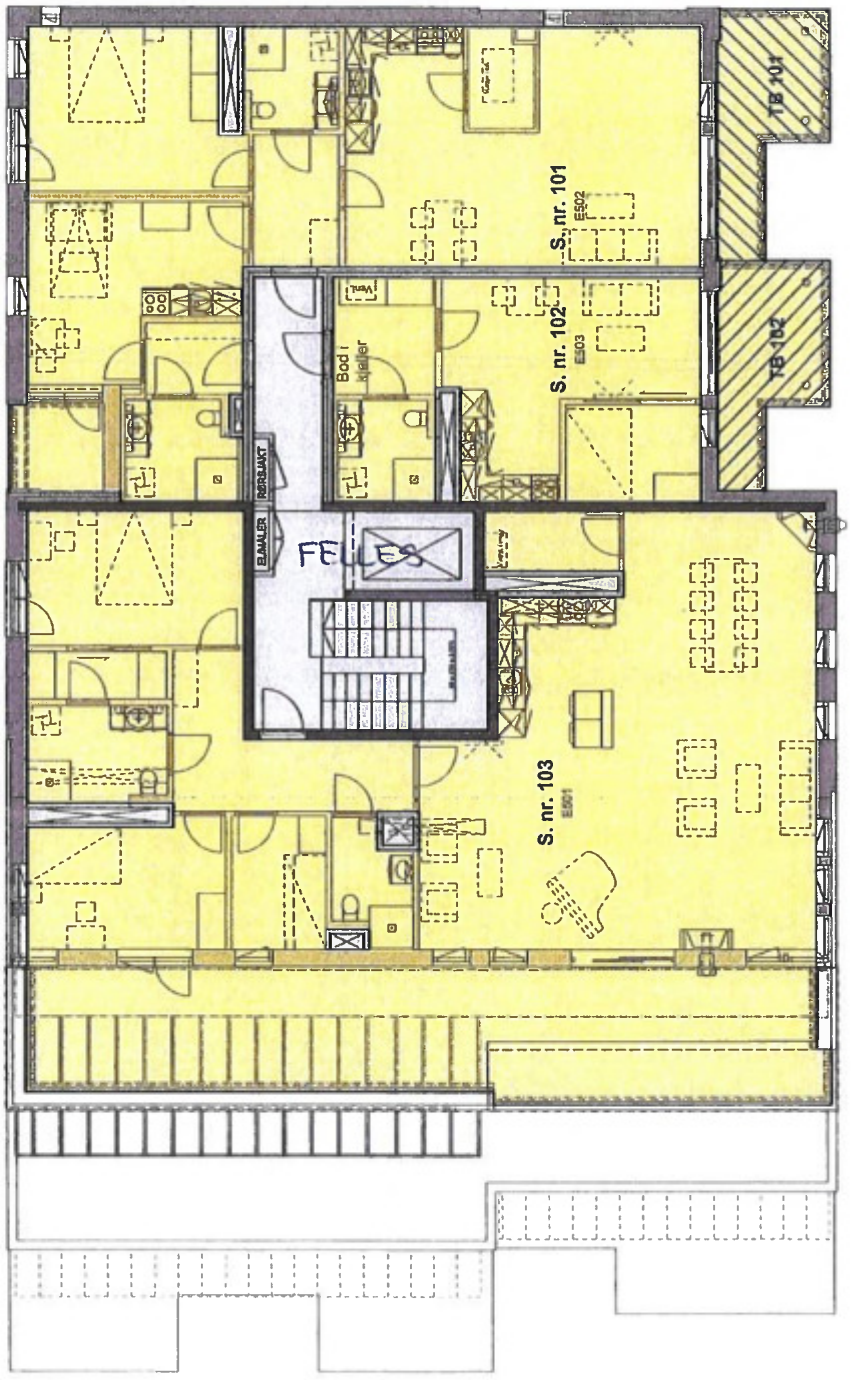


Harbitzalléen 5-7, Felt A
Hus E - Plan 4
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev 09.01 2019 HSF/KRG

MAKE
Make Arkitekter AS
Maridalsveien 10
0178 Oslo
Tlf. +47 22 99 33 40
Org. nr. 813 016 702

VEDLEGG 37 AV 54
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING





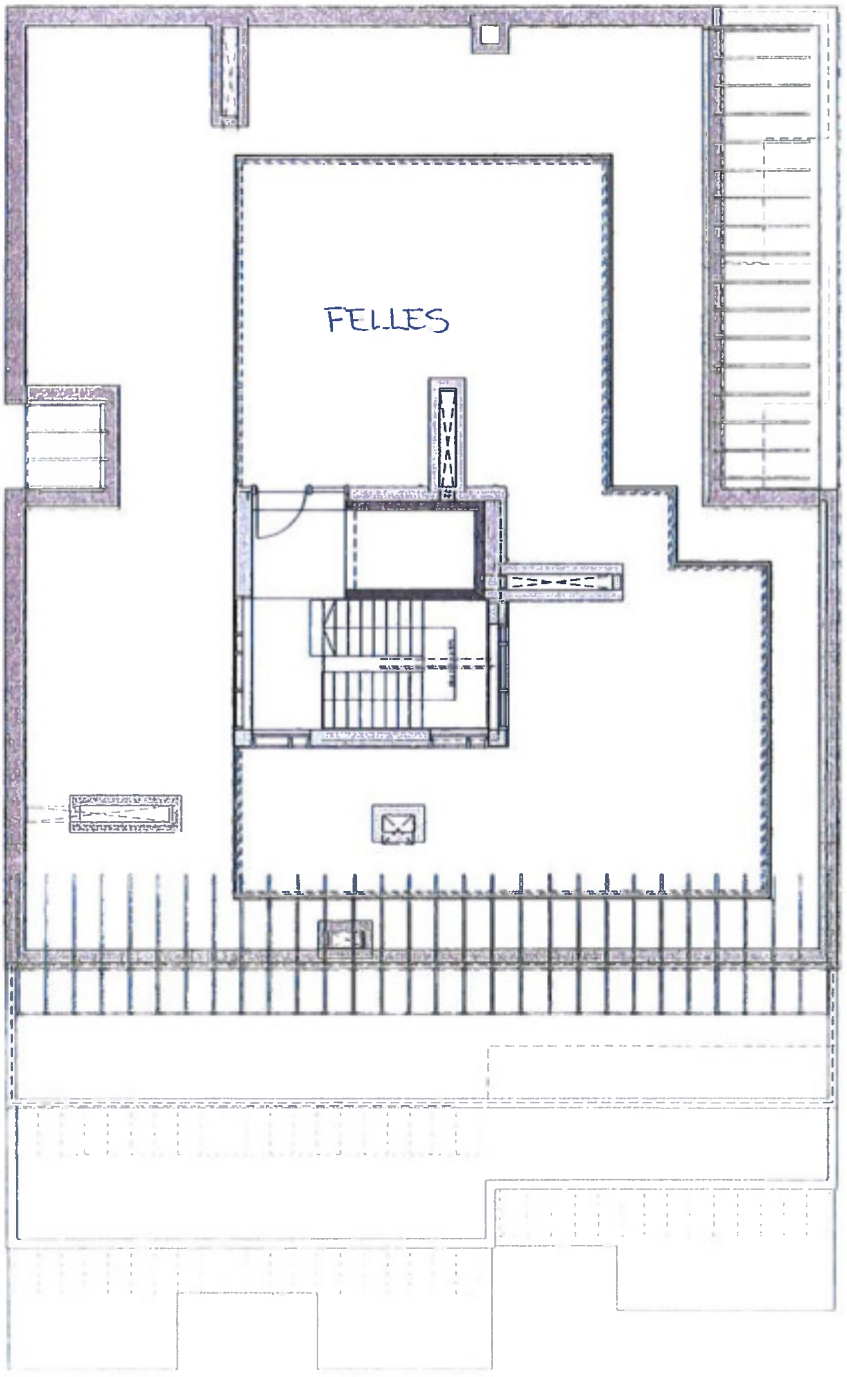
Harbitzalléen 5-7, Felt A
Hus E - Plan 5
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 09.01.2019 HSF/KRG

MAKE
Make Arkitekter AS
Møridalsveien 10
0178 Oslo
Tlf: +47 22 99 33 40
Org nr: 813 016 702

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/216589/200
Uthentet 2024-12-04 11:22

VEDLEGG 38 AV 54
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

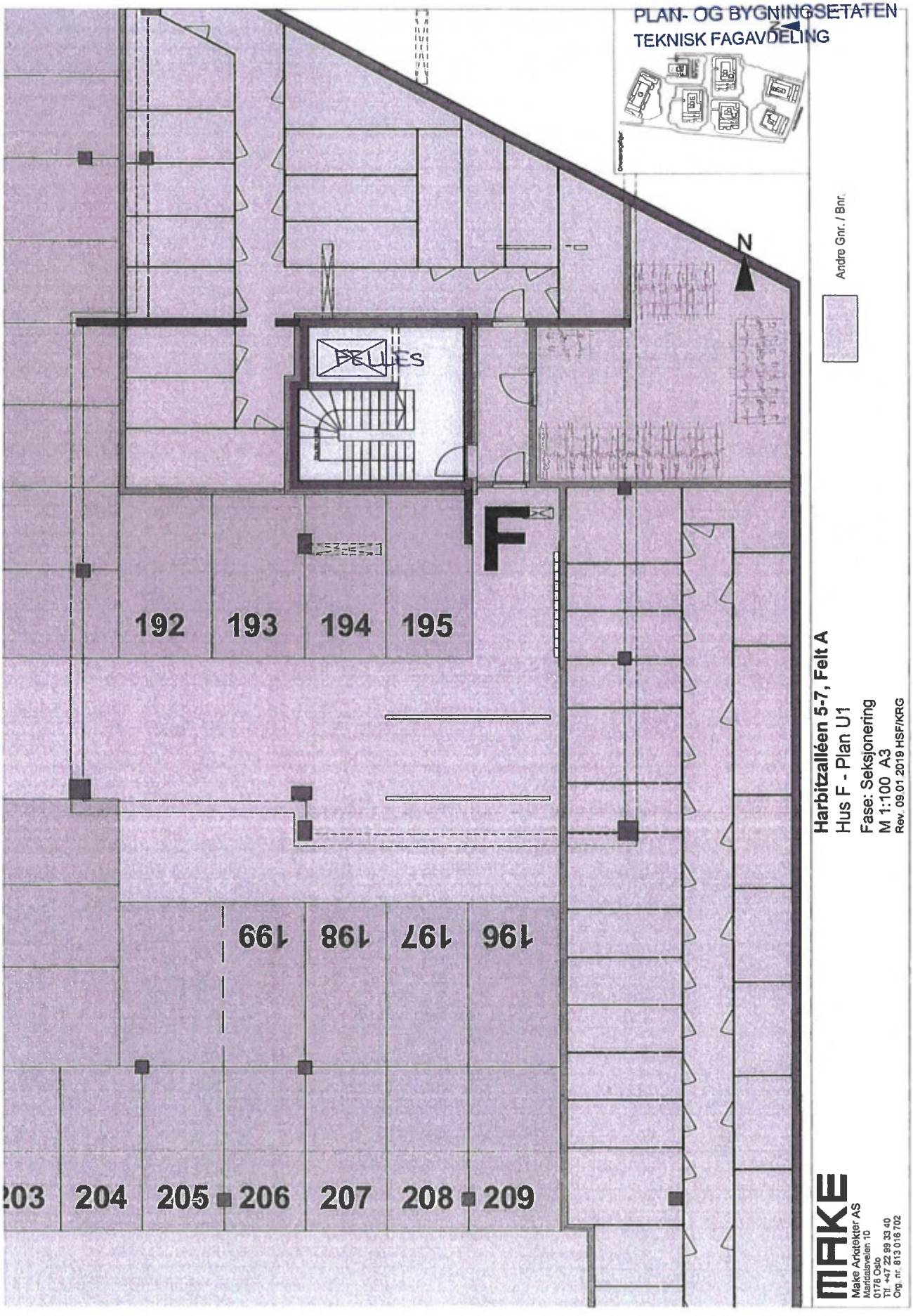




Harbitzalléen 5-7, Felt A
Hus E - Plan 6
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 09.01.2019 HSF/KRG

MAKE
Make Arkitekter AS
Markedsveien 10
0178 Oslo
Tlf: +47 22 99 33 40
Org. nr. 813 016 702

VEDLEGG 39 AV 54
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

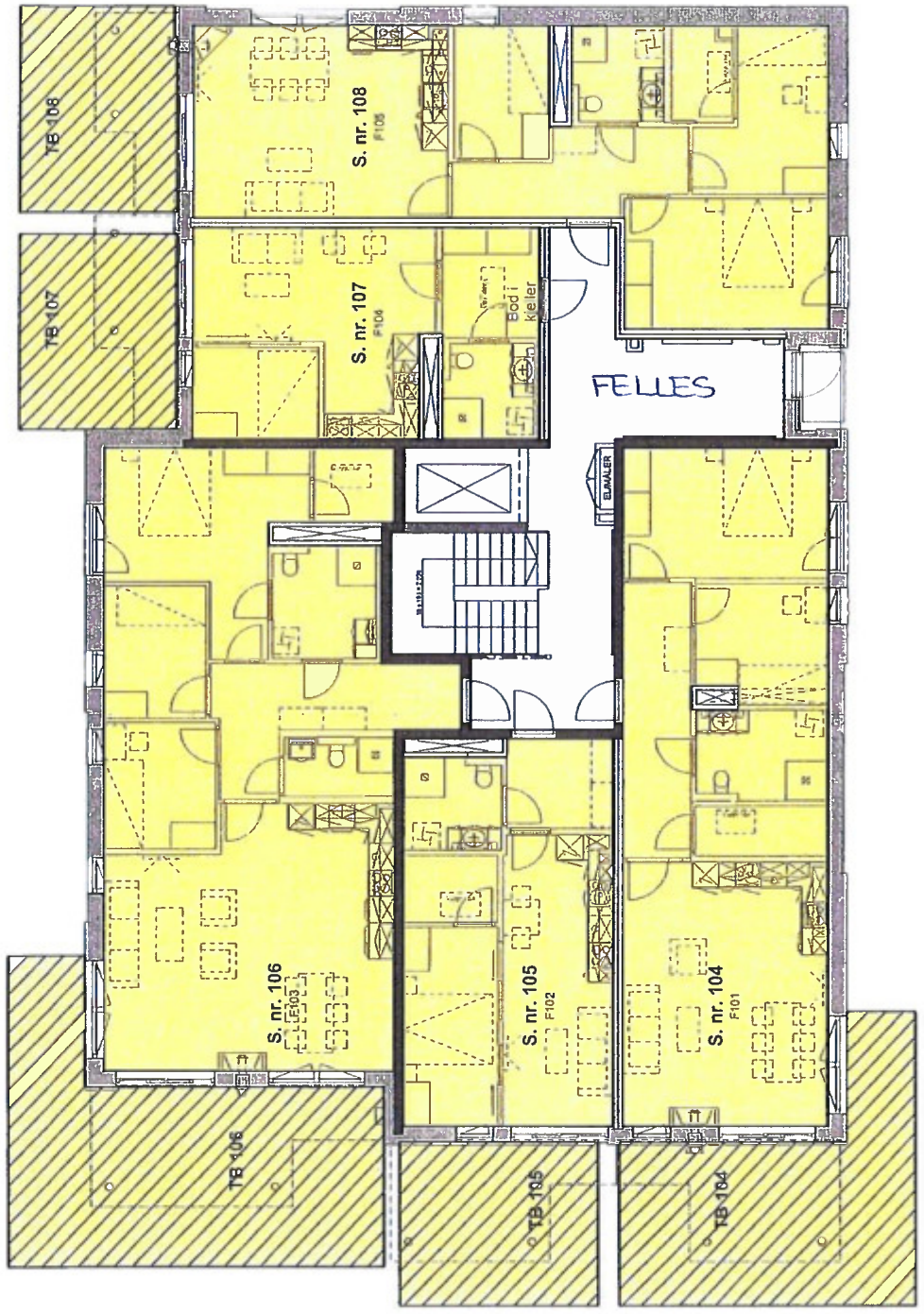


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/216589/200
Uthentet 2024-12-04 11:22

VEDLEGG 40 AV 54
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



N



Harbitzalléen 5-7, Felt A
Hus F - Plan 1
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev 09 01 2019 HSF/KRG

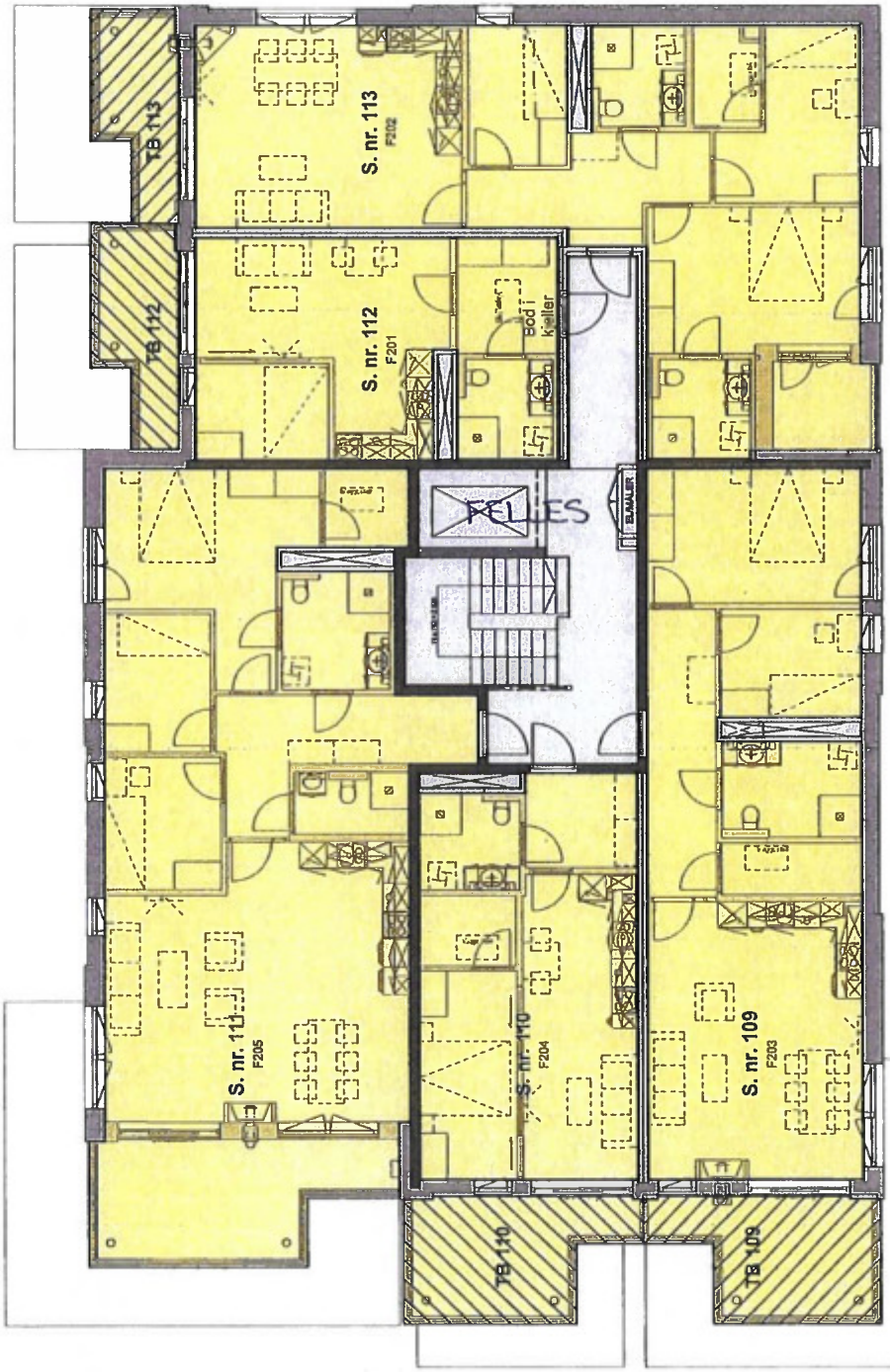
MAKE
Make Arkitekter AS
Mandalsveien 10
0178 Oslo
Tlf +47 22 99 33 40
Org nr 813 016 702

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/216589/200
Uthentet 2024-12-04 11:22

VEDLEGG 41 AV 54
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



N



Harbitzalléen 5-7, Felt A
Hus F - Plan 2
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 09.01.2019 HSF/KRG

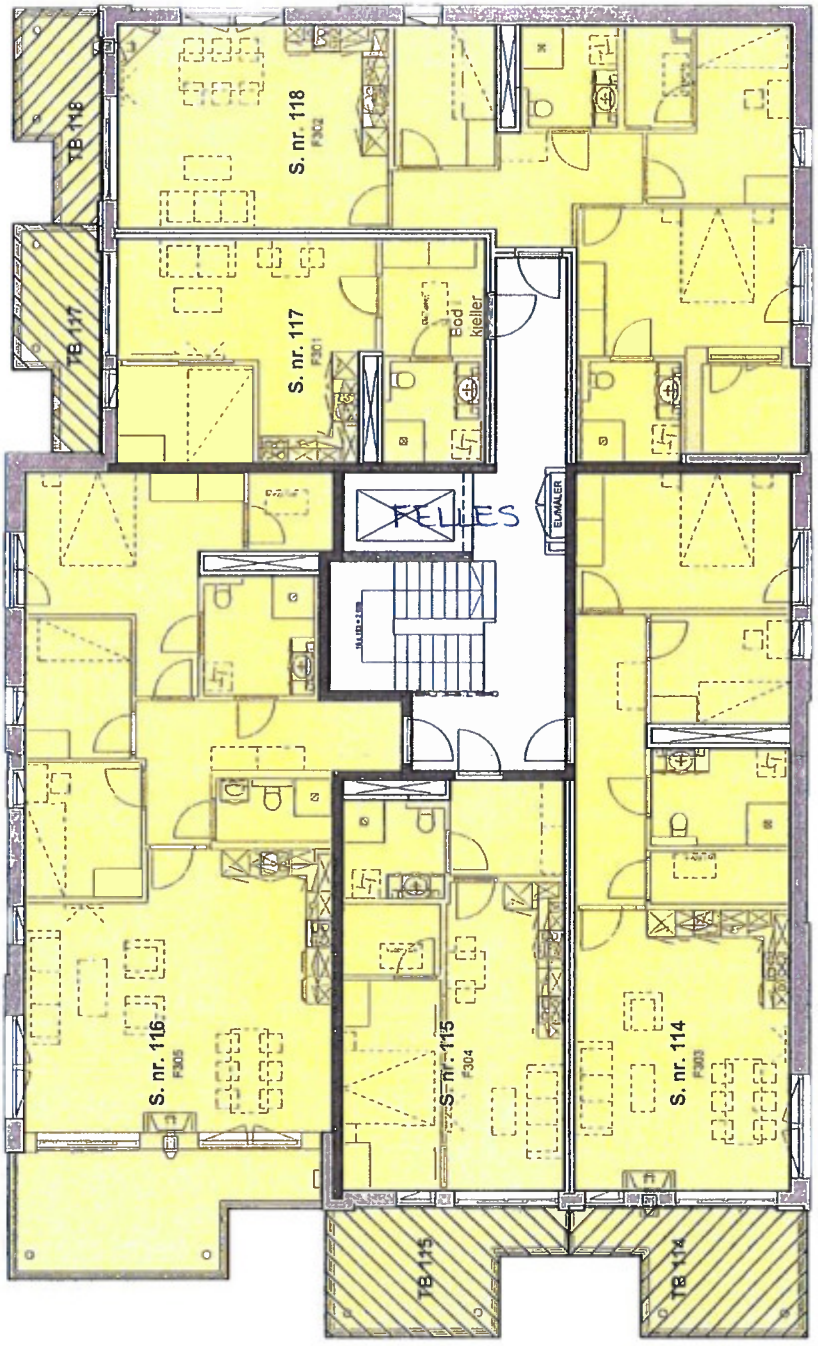
MAKE
Make Arkitekter AS
Maridalsveien 10
0178 Oslo
Tlf. +47 22 99 33 40
Org. nr. 813 018 702

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/216589/200
Uthentet 2024-12-04 11:22

VEDLEGG 42 AV 54
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



N



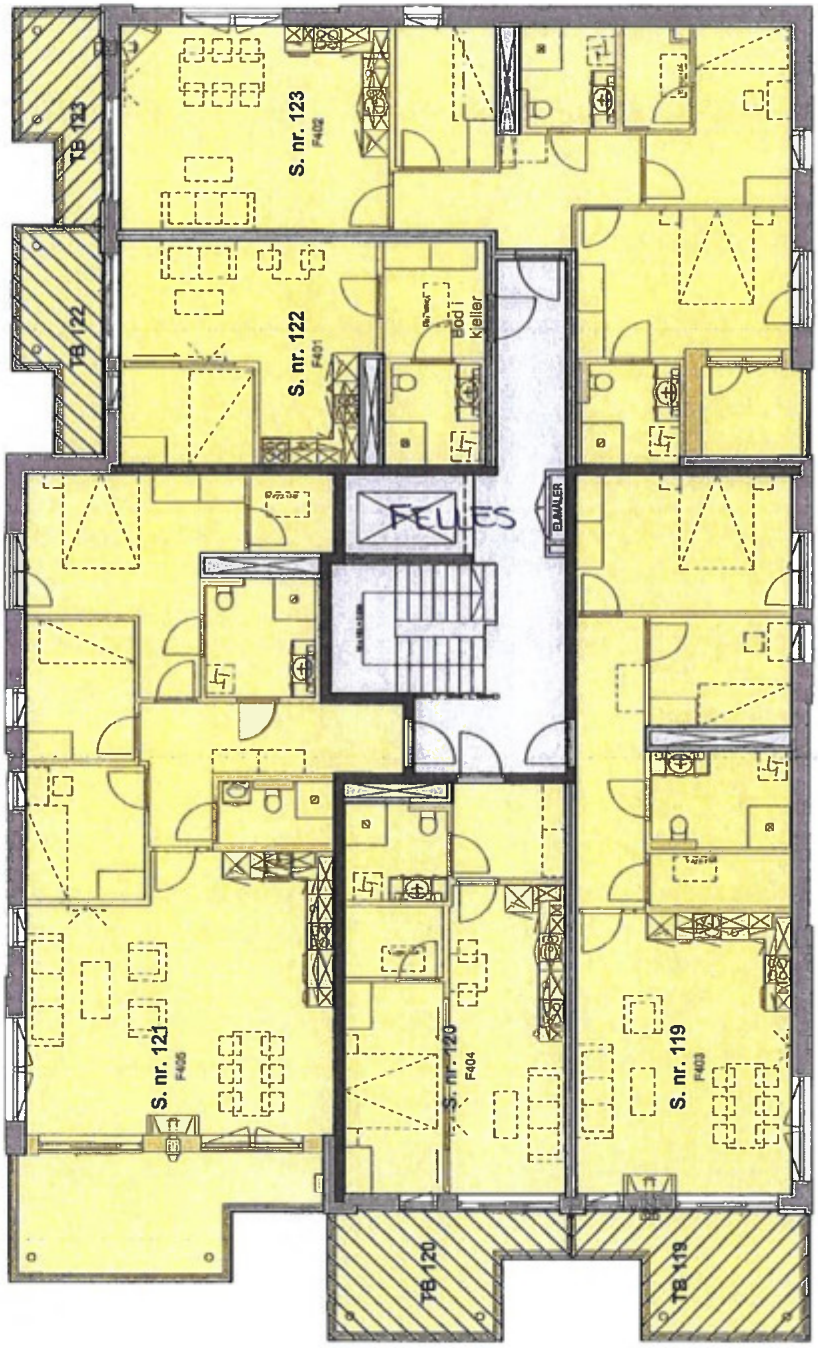
Harbitzalléen 5-7, Felt A
Hus F - Plan 3
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev 09.01.2019 HSF/KRG

MAKE
Make Arkitekter AS
Mandalsveien 10
0178 Oslo
Tlf +47 22 99 33 40
Org nr: 813 076 702

VEDLEGG 43 AV 54
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



N



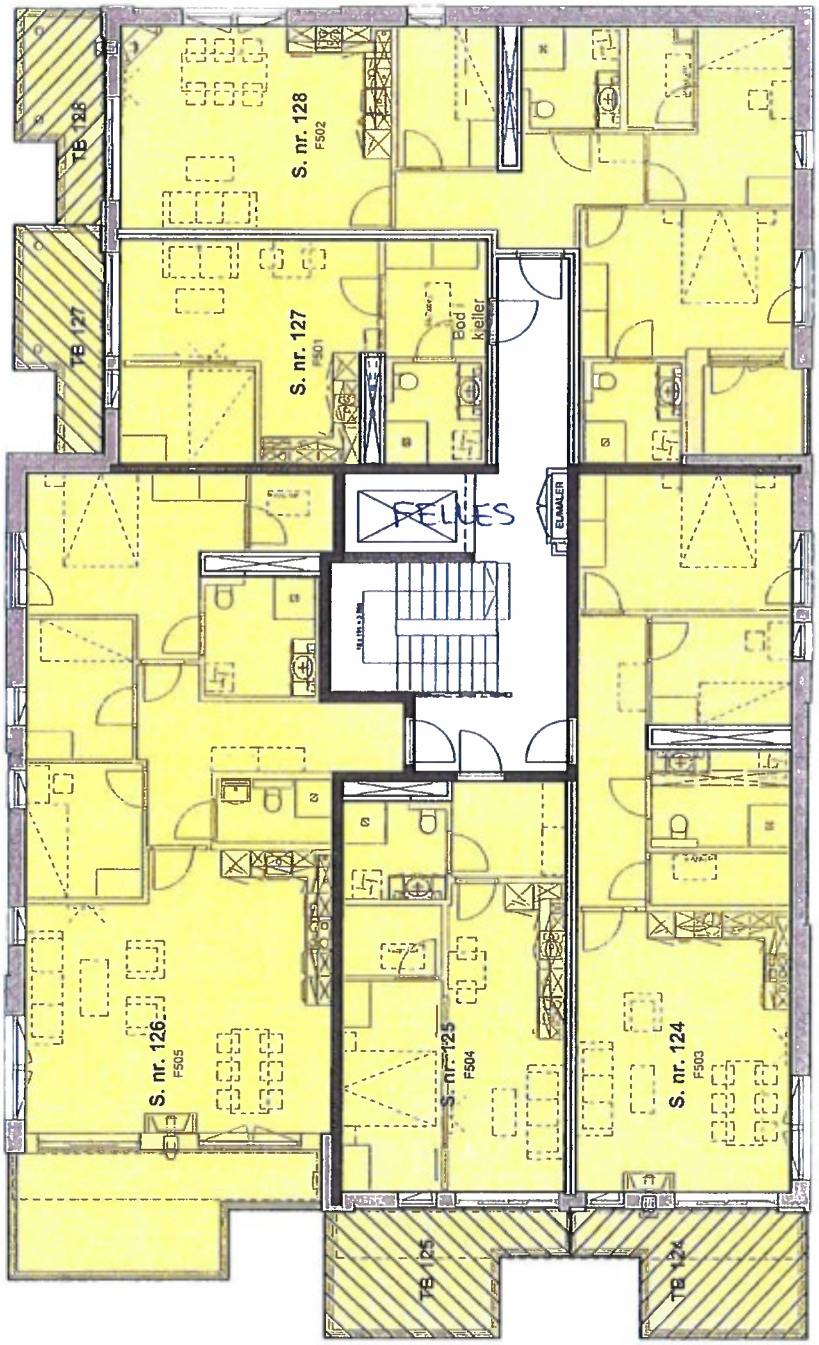
Harbitzalléen 5-7, Felt A
Hus F - Plan 4
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 09.01.2019 HSF/KRG

MAKE
Make Arkitekter AS
Mandalsveien 10
0178 Oslo
Tlf. +47 22 99 33 40
Org. nr. 813 016 702

VEDLEGG 44 AV 54
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



N



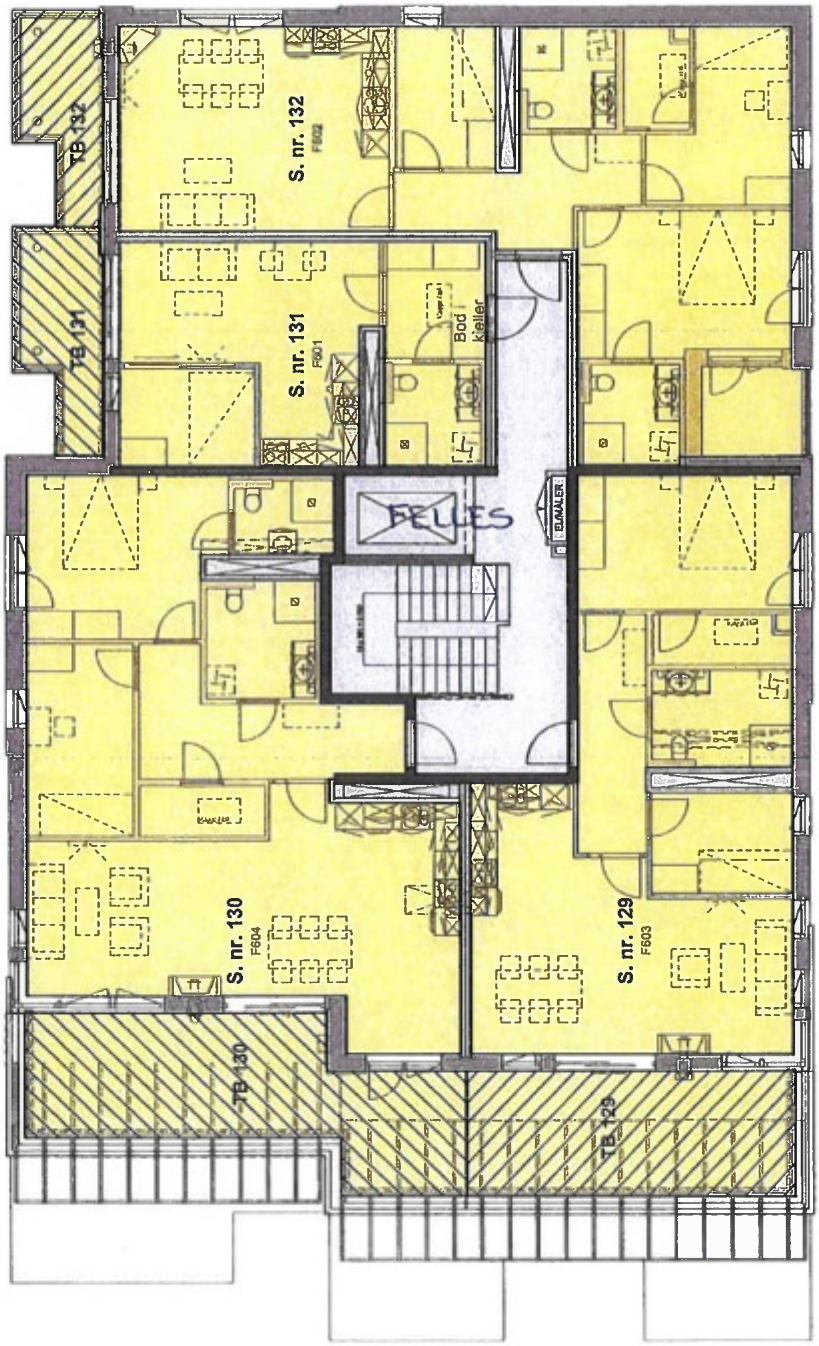
Harbitzalléen 5-7, Felt A
Hus F - Plan 5
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 09.01.2019 HSF/KRG

MAKE
Make Arkitekter AS
Mandalsveien 10
0178 Oslo
Tlf ++47 22 99 33 40
Org nr 813 016 702

VEDLEGG 45 AV 54
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



N



Harbitzalléen 5-7, Felt A
Hus F - Plan 6
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 09.01.2019 HSF/KRG

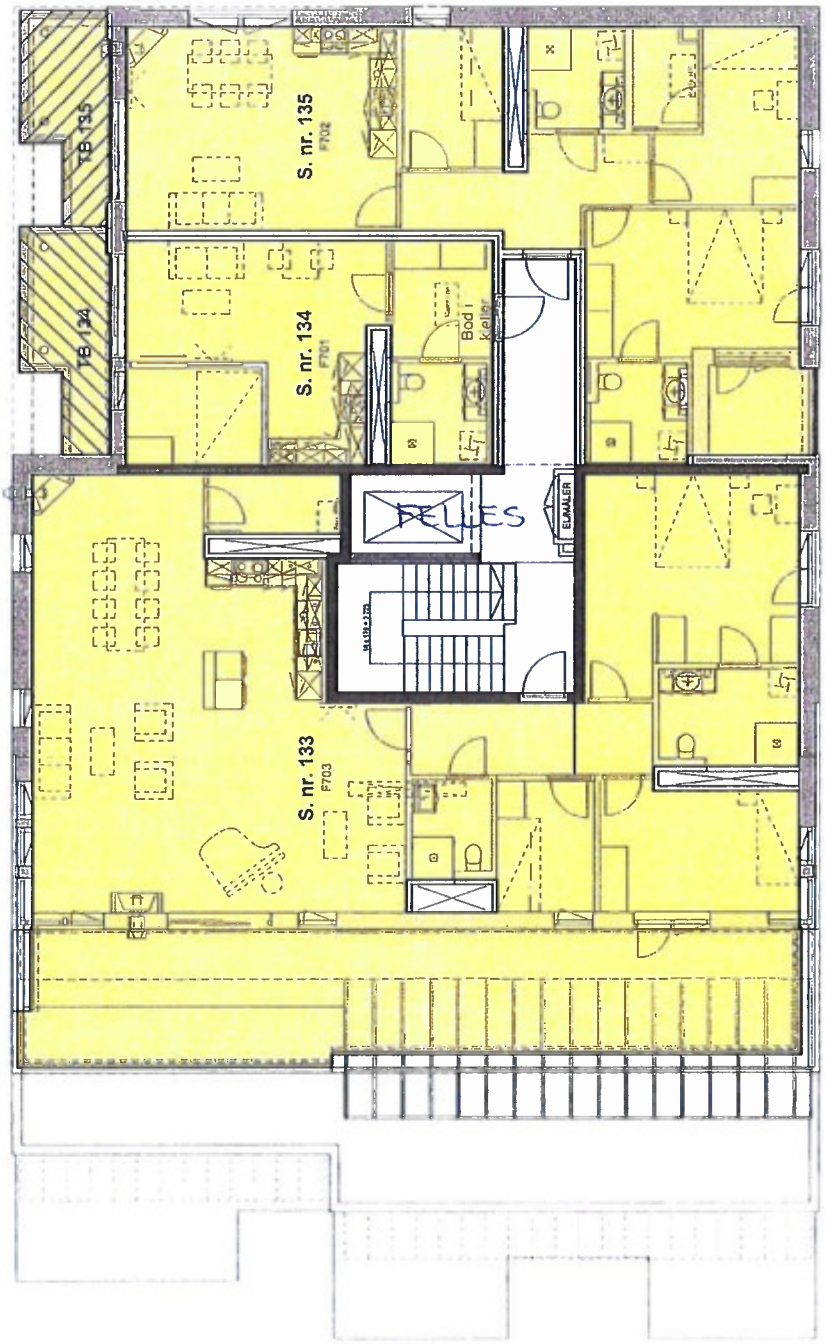
MAKE
Make Arkitekter AS
Martodalsveien 10
0178 Oslo
Tlf. +47 22 99 33 40
Org.nr. 813 016 702

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/216589/200
Uthentet 2024-12-04 11:22

VEDLEGG 46 AV 54
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



N



Harbitzalléen 5-7, Felt A
Hus F - Plan 7
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 09.01.2019 HSF/KRG

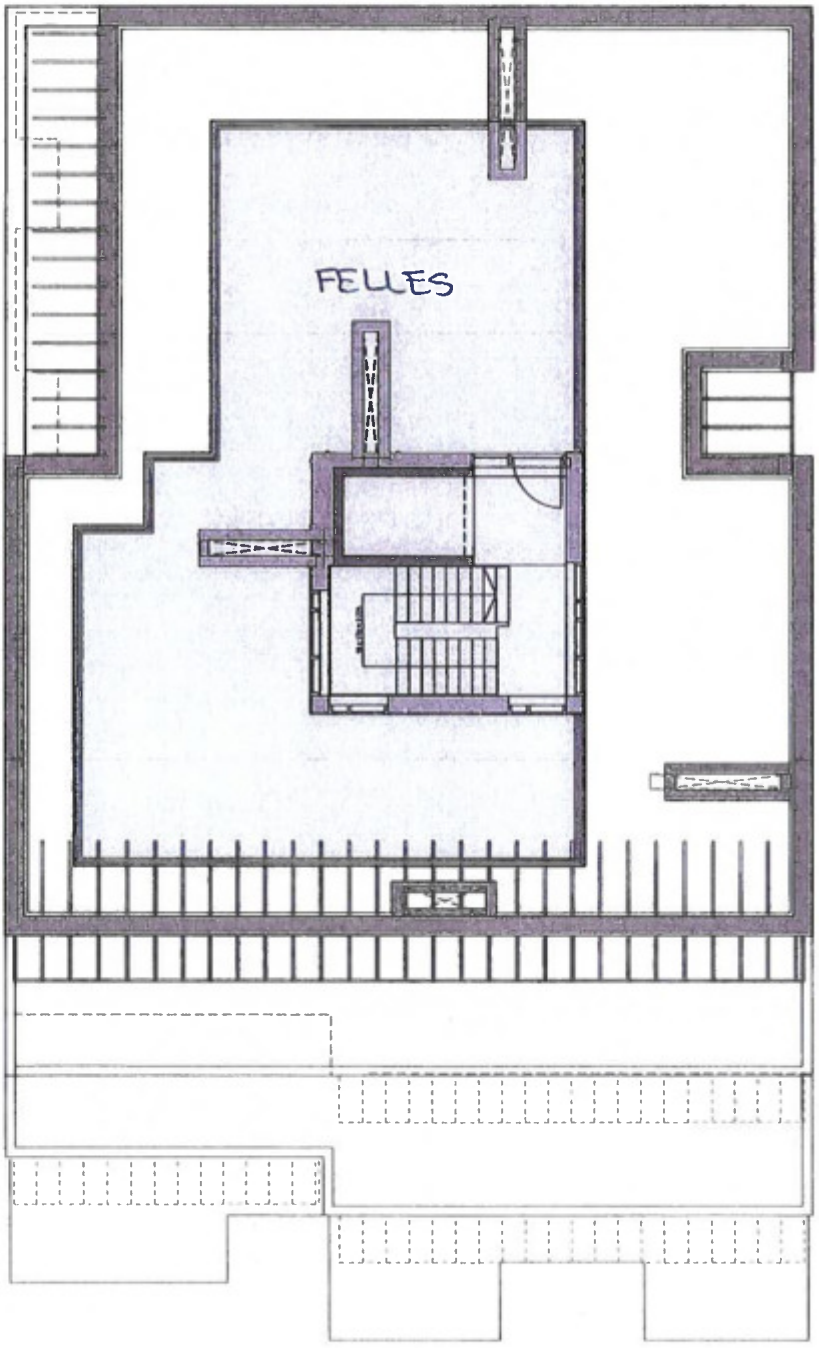
MAKE
Make Arkitekter AS
Mandalsveien 10
0178 Oslo
Tlf +47 22 99 33 40
Org nr 813 016 702

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/216589/200
Uthentet 2024-12-04 11:22

VEDLEGG 47 AV 54
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



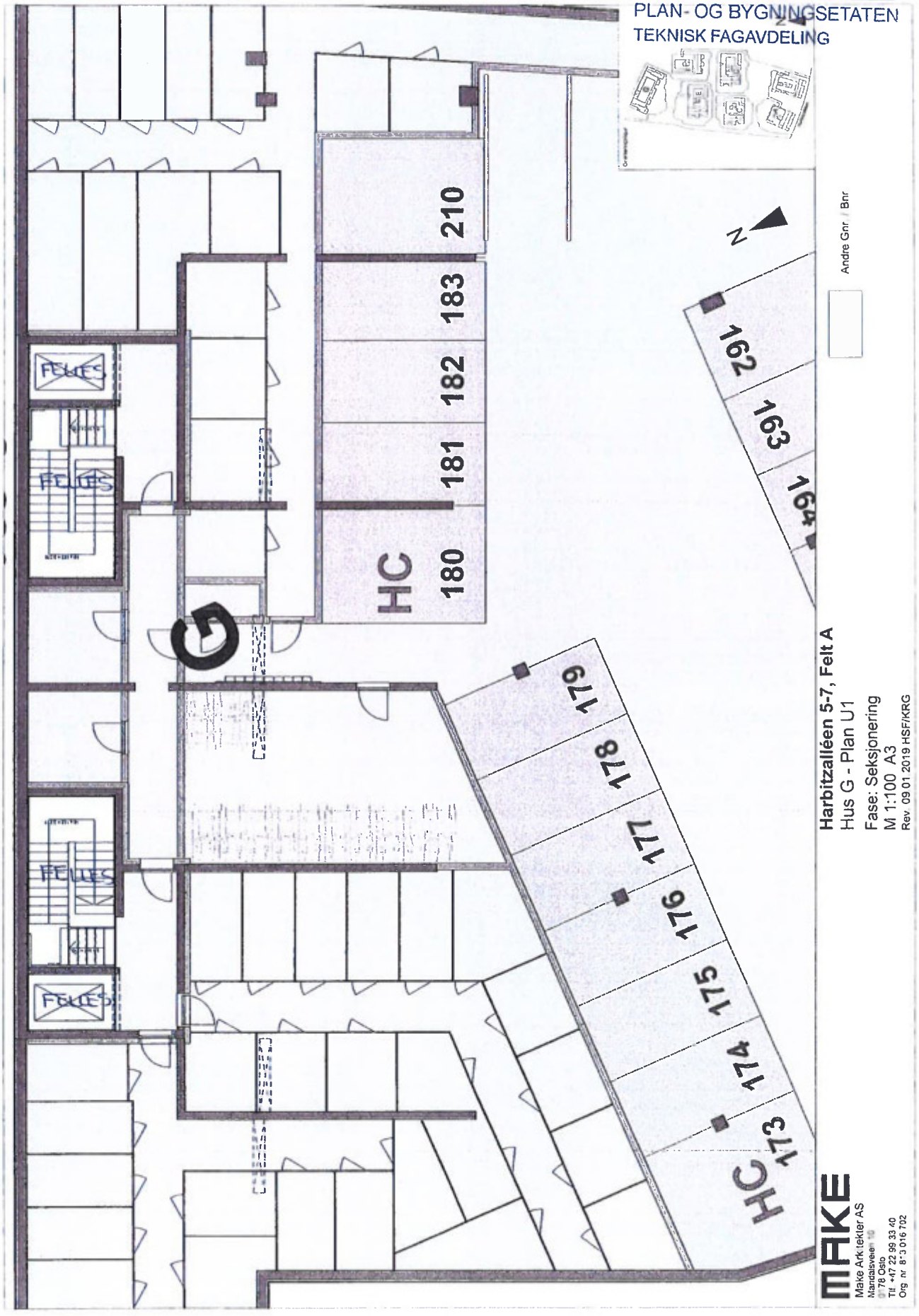
N



Harbitzalléen 5-7, Felt A
Hus F - Plan 8
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 09.01.2019 HSF/KRG

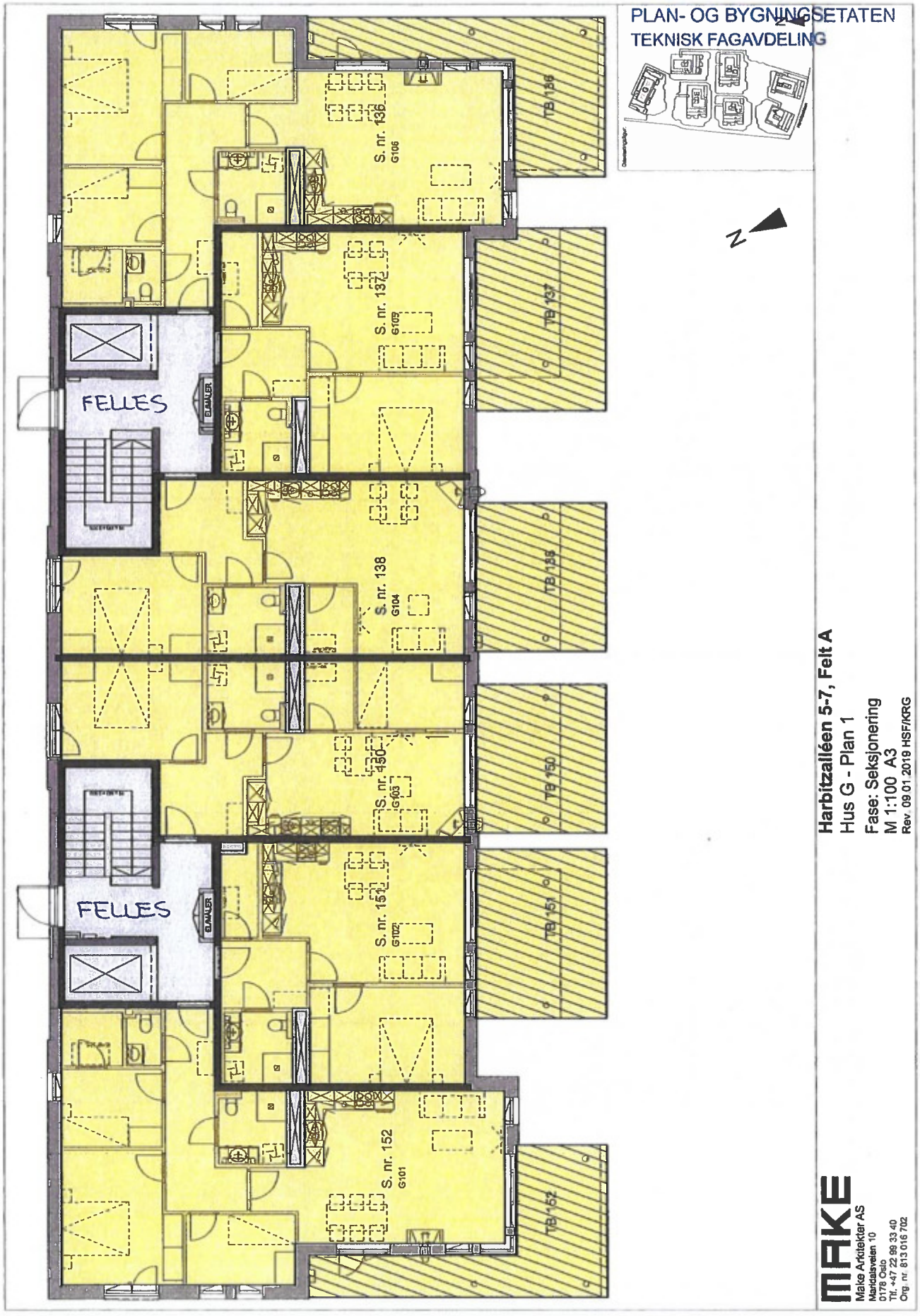
MAKE
Make Arkitekter AS
Maridalsveien 10
0178 Oslo
Tlf. +47 22 99 33 40
Org. nr. 813 016 702

VEDLEGG 48 AV 54
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 49 AV 54

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

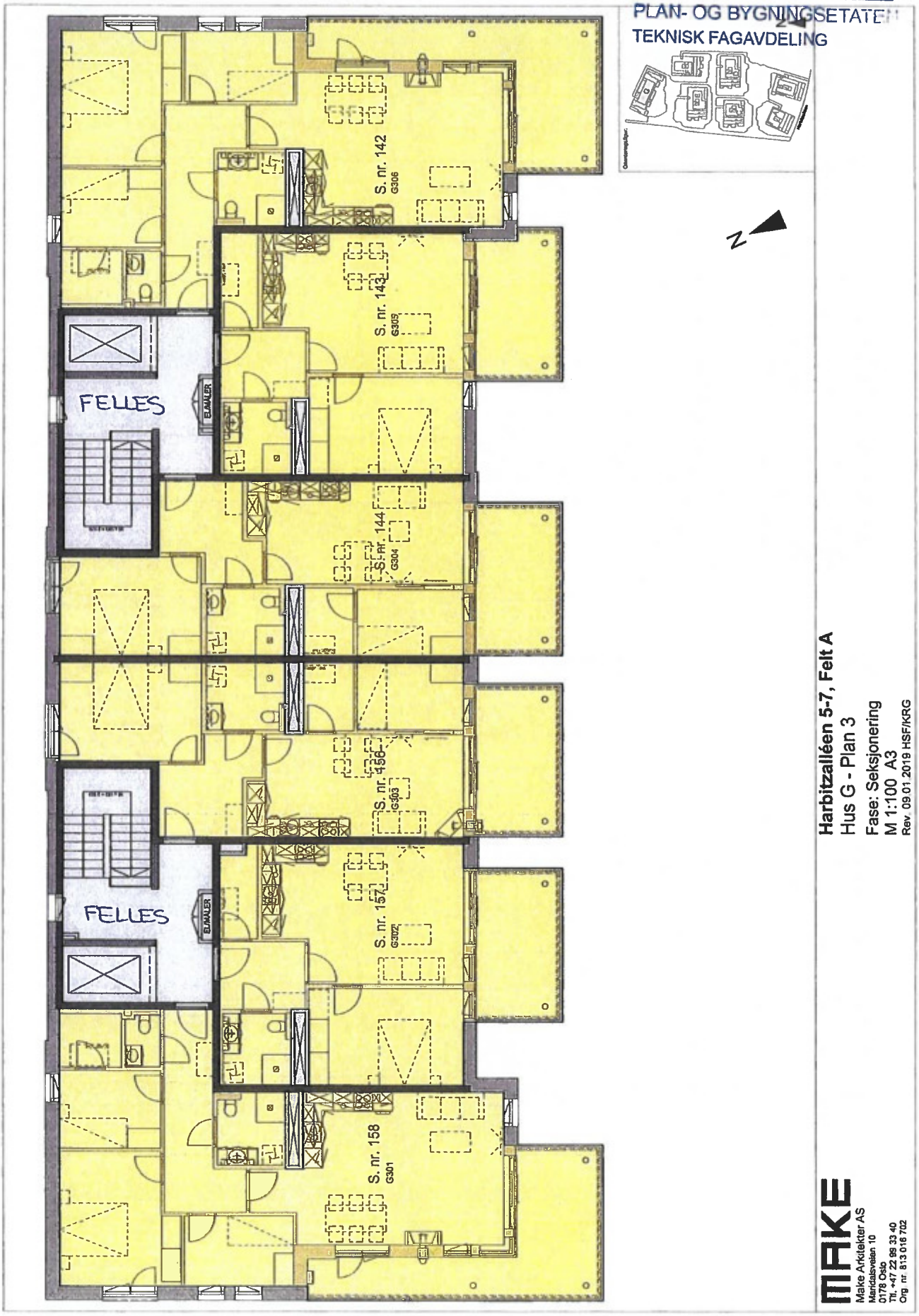


VEDLEGG 50 AV 54
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Harbitzalléen 5-7, Felt A
Hus G - Plan 2
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev 09 01 2019 HSF KRG

MAKE
Make Arkitekter AS
Marcus Thranes gate 10
0478 Oslo
Tlf +47 22 99 33 40
Org nr 813 016 702

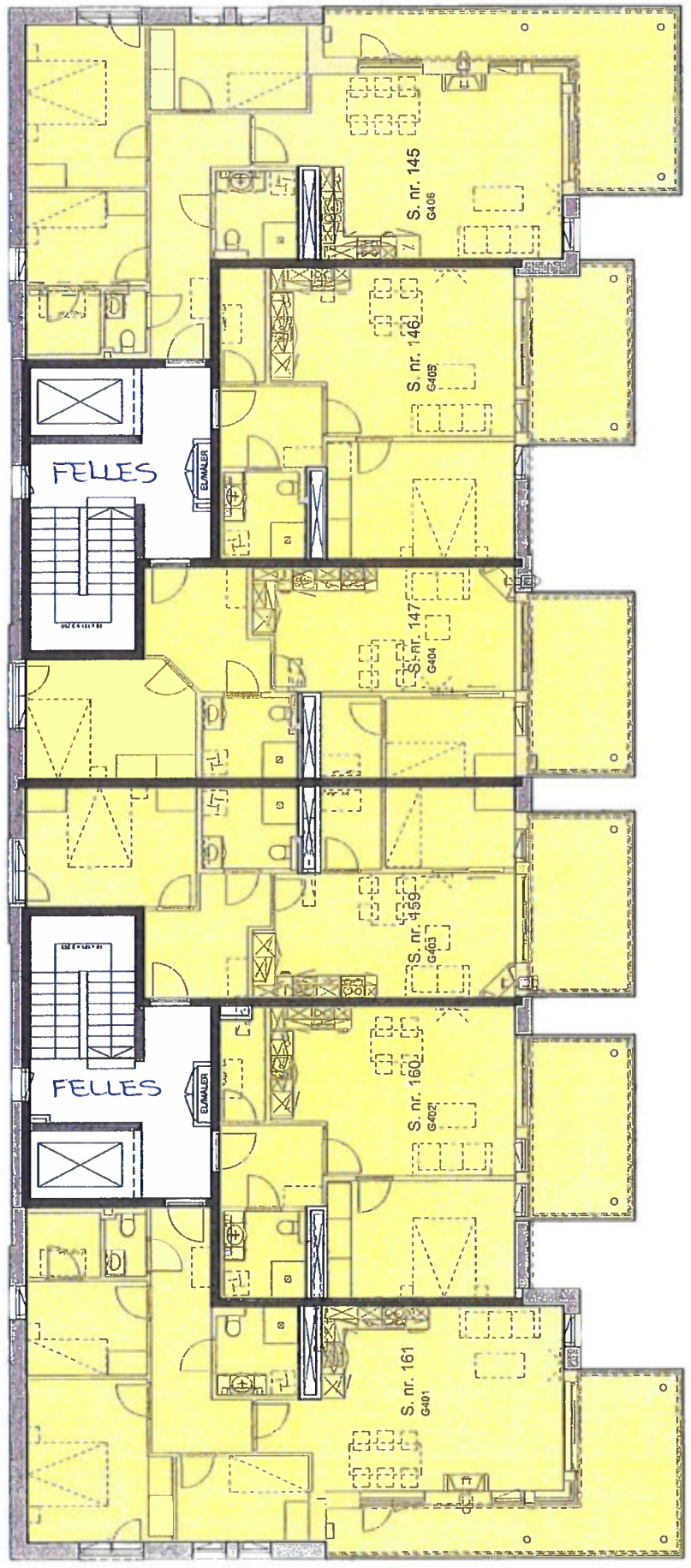
VEDLEGG 51 AV 54
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Harbitzalléen 5-7, Felt A
Hus G - Plan 3
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 09.01.2019 HSF/KRG

MAKE
Make Arkitekter AS
Møndalsveien 10
0178 Oslo
Tlf. +47 22 99 33 40
Org nr 813 016 702

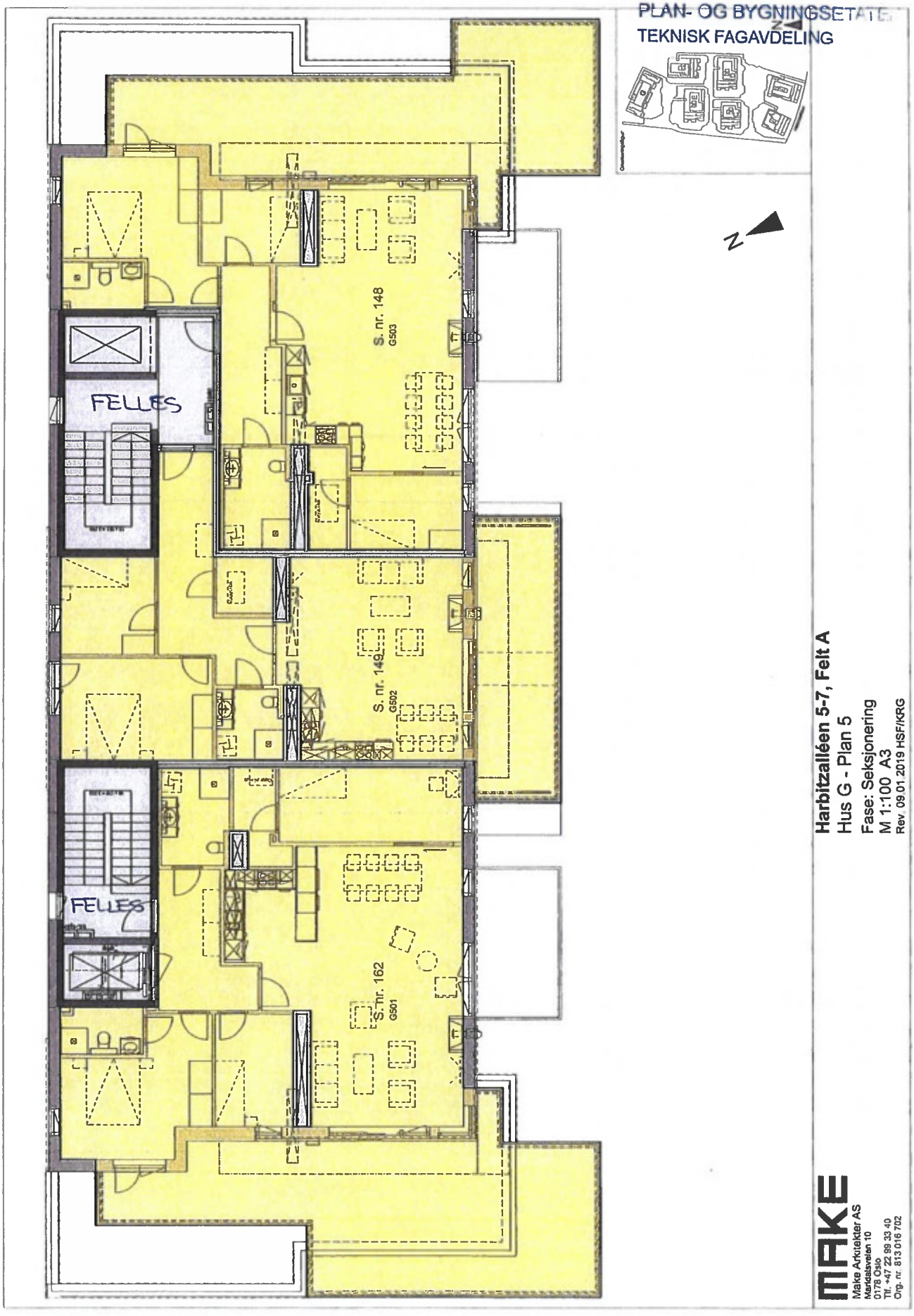
VEDLEGG 52 AV 54
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



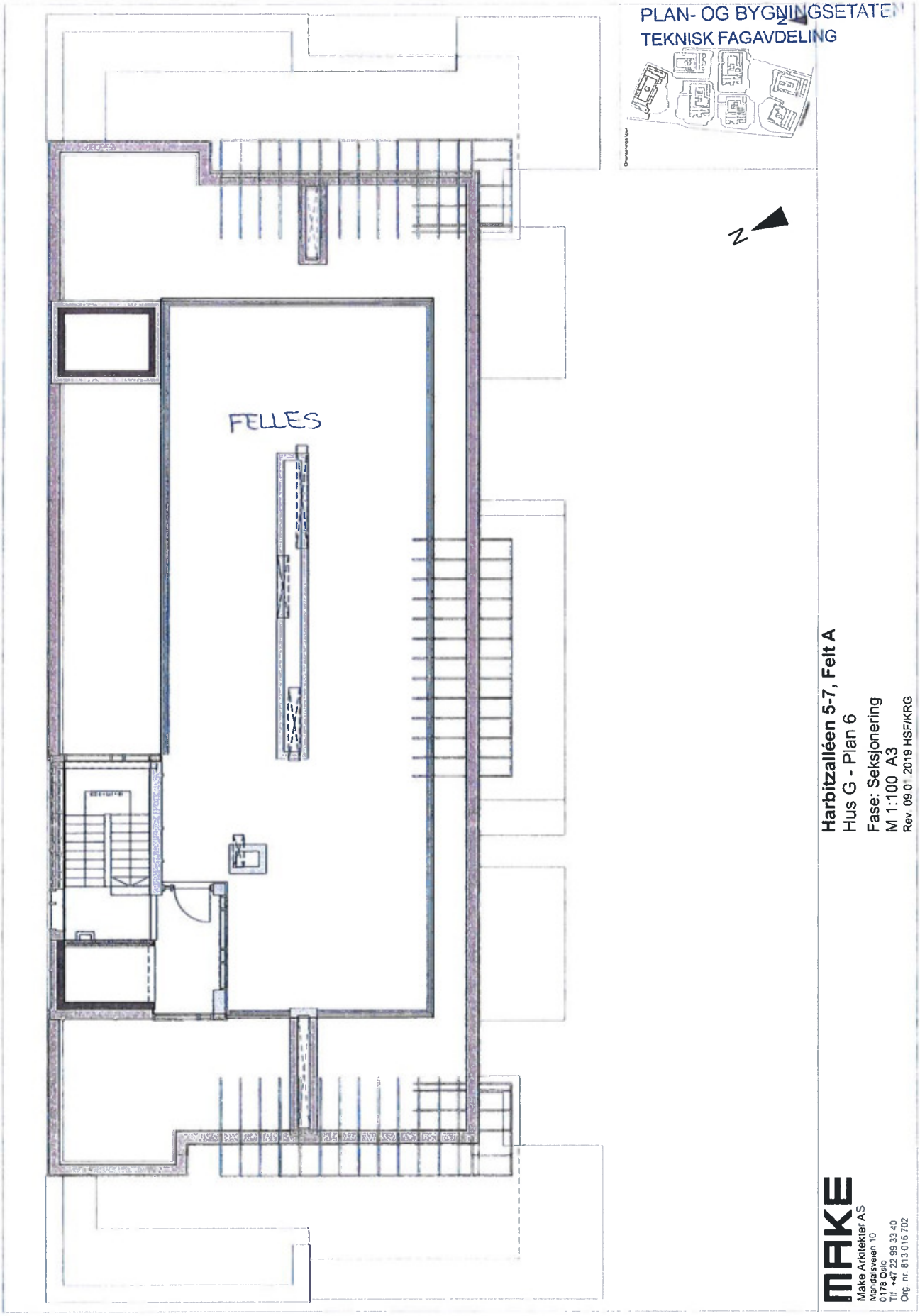
Harbitzalléen 5-7, Felt A
Hus G - Plan 4
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev 09 01 2019 HSF/KRG

MAKE
Make Arkitekter AS
Maridalsveien 10
0178 Oslo
Tlf +47 22 99 33 40
Org nr 813 016 702

VEDLEGG 53 AV 54
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 54 AV 54
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Harbitzalléen 5-7, Felt A
Hus G - Plan 6
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev 09.01.2019 HSF/KRG

MAKE
Make Arkitekter AS
Maridalsveien 10
0178 Oslo
Tlf +47 22 99 33 40
Org nr 813 016 702

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-24-0924 (Fredrik Dyve)
Vår referanse: 3637414/25390918
Bestilling: C3 2024-12-04 (4) 65

Dato
04.12.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
513533	200	7.5.2019	BESTEMMELSE OM MEDLEMSKAP I VELFORENING/HUSEI

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	31	499	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Erik Bjørn
Advokat MNA
Postboks 374
NO-1301 Sandvika
Tlf. 67 80 51 50 Mob. 47 14 39 05

Doknr: 513533 Tinglyst: 07.05.2019
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING OM PLIKTIG MEDLEMSKAP I HARBITZALLEEN HUSEIERFORENING

Harbitz Torg AS, org.nr. 962 097 901 er hjemmelshaver til og eier av eiendommene gnr. 31 bnr. 500 snr. 1-162 og gnr. 31 bnr. 501 i Oslo kommune. Harbitz Torg AS avgir med dette følgende erklæring som skal tinglyses som en heftelse på eiendommene:

1. Harbitzalleen Huseierforening (**"Huseierforeningen"**) er en organisasjon for eierne av eiendommene gnr. 31 bnr. 499 og 501 og eiendommen gnr. 31 bnr. 500 snr. 1-162 i Oslo kommune (**"Eiendommene"**). Det er kun boliger i nevnte eiendommer som er medlemmer av foreningen. Næringslokaler er ikke medlemmer.

2. De som til enhver tid er hjemmelshaver til og/eller eiere av Eiendommene eller fradelte parseller fra disse har rett og plikt til å være medlem i Huseierforeningen.

3. Huseierforeningens formål er å forestå drift og vedlikehold av alle utendørs fellesområder som disponeres av foreningens medlemmer. Fellesområdene skal driftes og vedlikeholdes slik at de opprettholder en god og enhetlig standard. Som medlem i Huseierforeningen aksepterer de til enhver tid eiere av Eiendommene Huseierforeningens gjeldende vedtekter, og forplikter seg til å rette seg etter vedtektenes bestemmelser.

4. Huseierforeningens kostnader fordeles mellom samtlige medlemmer i det forholdstall som følger av vedtektene.

5. I de tilfeller hvor Eiendommene er seksjonert, skal eierseksjonssameiet representert ved styret være medlem i Huseierforeningen, og ikke de enkelte seksjonseierne.

Denne erklæringen skal tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne på gnr. 31 bnr. 500 snr. 1-162 og gnr. 31 bnr. 501, og skal gjelde også for senere fraskilte parseller fra eiendommene. Erklæringen kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Harbitz Torg AS.

Oslo, 30.04.2019

For Harbitz Torg AS:

Bjørn Almmstad

Dagny Wike

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-24-0924 (Fredrik Dyve)
Vår referanse: 3637415/25390923
Bestilling: C3 2024-12-04 (4) 64

Dato
04.12.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
513521	200	7.5.2019	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	31	500	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Erik Bjørn
Advokat MNA
Postboks 374
NO-1301 Sandvika
Tlf: 67 80 51 50 Mob: 47 14 39 05

Doknr: 513521 Tinglyst: 07.05.2019
STATENS KARTVERK

RETTIGHETSERKLÆRING

Gnr. 31 bnr. 499 i Oslo kommune og senere fraskilte eiendommer gis følgende rettigheter over gnr. 31 bnr. 500 snr. 1-162:

1. RETT TIL RØYKUTKAST
Gnr. 31 bnr. 499 ligger i bakken under gnr. 31 bnr. 500 snr. 1-162, og skal ha rett til å føre nødvendig antall sjakter og ventiler for røykutkast opp gjennom bakken og ut i luften på gnr. 31 bnr. 500 snr. 1-162. Plasseringen av sjakter og ventiler bestemmes av gnr. 31 bnr. 499.

Gnr. 31 bnr. 499 skal ha rett til adkomst over gnr. 31 bnr. 500 snr. 1-162 for utskiftning og vedlikehold av røykutkastene.

Rettigheten er evigvarende og vederlagsfri.

2. RETT TIL FRISKLUFTINNTAK
Gnr. 31 bnr. 499 skal ha rett til å føre et nødvendig antall ventilasjonssjakter for inntak av friskluft opp gjennom gnr. 31 bnr. 500 snr. 1-162. Rettigheten omfatter etablering av tilhørende inntaksventiler. Plasseringen av sjakter og ventiler bestemmes av gnr. 31 bnr. 499.

Gnr. 31 bnr. 499 skal ha rett til adkomst over gnr. 31 bnr. 500 snr. 1-162 for utskiftning og vedlikehold av luftinntakene.

Rettigheten er evigvarende og vederlagsfri.

Denne erklæringen skal tinglyses for egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommen gnr. 31 bnr. 500 snr. 1-162.

Rettigheten som erklæringen gjelder er fysisk plassert i den del av gnr. 31 bnr. 499 som ligger under gnr. 31 bnr. 500 snr. 1-162. Denne delen av gnr. 31 bnr. 499 er under fradeling som en egen anleggseiendom. Når denne fradelingen er gjennomført, og hjemmel til den fradelte eiendommen er overført til Boligsameiet Harbitzalleen 27-41, org.nr. 822 397 182, skal heftelsen slettes fra gnr. 31 bnr. 499. Rettigheten skal kun hefte på den nye, fradelte anleggseiendommen som ligger under gnr. 31 bnr. 500 snr. 1-162.

Oslo 30.04.2019

Hjemmelshaver til gnr. 31 bnr. 500 snr. 1-162:

For Harbitz Torg AS, org.nr. 962 097 901:

Bjørn Ellingstad

Dagny Wik

Rett kopi bekreftes

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-24-0924 (Fredrik Dyve)
Vår referanse: 3637421/25390953
Bestilling: C3 2024-12-04 (4) 67

Dato
04.12.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
18696	200	8.1.2015	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	31	60	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Rett kopi bekreftes

ERKLÆRING

Vedrørende Harbitzalléen 3-7

ALLMENNHETENS FERDSEL

Allmenheten skal ha rett til ferdsel på gnr. 30 bnr. 140 og gnr. 31 bnr. 60, 131, 161, 296 innenfor regulert samferdselsanlegg – torg, gatetun, gangvei og regulert bebyggelse og anlegg - uteoppholdsareal som vist med rødt på kartskissen.

Allmenheten skal utenfor barnehagens åpningstid ha rett til ferdsel på gnr. 31 bnr 161 innenfor regulert uteoppholdsareal, vist med grønt på kartskissen.

Denne erklæringen tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr.30 bnr. 140 og gnr. 31 bnr. 60, 131, 161, 296. og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune, orgnr. 958 935 420.

Oslo, den xx.12 2014

For gnr. 30 bnr. 140 og gnr. 31 bnr. 60, 131, 161, 296

Møller Eiendom Skøyen AS
(orgnr. 962 097 901)

OLA T. GJØRTZ
sign. navn (BLOKKBOKSTAVER)

Doknr: 18696 Tinglyst: 08.01.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-24-0924 (Fredrik Dyve)
Vår referanse: 3637428/25390988
Bestilling: C3 2024-12-04 (4) 66

Dato
04.12.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6471	105	31.5.1962	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	31	60	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1962/6471/105
Uthentet 2024-12-04 11:23

Stempelmrk. Kr. 10.- Kassert den 30/5-62 av Oslo Lysv.

1 JUNI 1962

6471

K O N T R A K T

mellom A/S Apothekernes Laboratorium som eier av Harbitzallé 3 - 5, gnr. 31, bnr. 60 og 61, nedenfor benevnt eieren, og Oslo Lysverker, nedenfor benevnt OL, angående transformatorstasjon på omhandlede eiendom.

§ 1.

Eieren overlater herved til vederlagsfri bruk for OL et rom beliggende som vist på OL's tegning B-8210 C, datert 6/12.1961. OL skal bruke rommet til transformatorstasjon og har rett til å føre kabler og ledninger ut fra denne til andre konsumenter.

§ 2.

Eieren utfører ved sin entreprenør den bygningsmessige innredning av rommet i overensstemmelse med OL's tegning og byggebeskrivelse. OL bekoster den bygningsmessige innredning i overensstemmelse med anbud godtatt av OL, utfører og bekoster den elektriske installasjon i rommet og leverer følgende bygningsteknisk utstyr: 1 stk. dør, 1 stk. deksel med ventilasjonsrist, 1 stk. nedfiringsluke, 1 stk. nøkkelboks. OL har det innvendige bygningsmessige vedlikehold av stasjonen og besørger i standsetting av terreng etter foretatt graving i forbindelse med legging av kabler.

§ 3.

OL har full bruksrett overrommet, til hvilket OL's personale og transportmidler til enhver tid på døgnet skal ha uhindret adgang. Beplantning eller andre foranstaltninger (oljetanker o.l.) som hindrer adkomst og forlegging av kabler-ledninger, eller svekker stasjonens ventilasjon, må ikke foretas. Ledninger for vann, gass, kloakk eller varme, ventilasjonskanaler o.l. må ikke føres gjennom rommet.

§ 4.

Denne kontrakt gjelder så lenge OL leverer elektrisk energi til omhandlede eiendom. OL har adgang til med ett års varsel å nedlegge stasjonen og plikter i så fall å fjerne de installasjoner og anlegg som er foretatt i rommet.

§ 5.

Denne kontrakt er utfordiget i 2 eksemplarer og tinglyses på OL's bekostning. Av hensyn til stempel- og tinglysingsgebyret settes verdien av bruksretten til kr. 1.000,- én gang for alle.

O s l o , den 3.april 1962.

Eier
for Apothekernes Laboratorium
for spesialpreparater
F. Gaustad
Th. Arentz Henning Bødtker

Oslo Lysverker
L. Ljøgodt
H. Millang
O. Mellem

Avskriftens riktighet bekreftes:

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-24-0924 (Fredrik Dyve)
Vår referanse: 3637418/25390938
Bestilling: C3 2024-12-04 (4) 68

Dato
04.12.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
513494	200	7.5.2019	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	31	60	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Erik Bjørn
Advokat MNA
Postboks 374
NO-1301 Sandvika
Tlf: 67 80 51 50 Mob: 47 14 39 05

AVTALE OM DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV GANG- OG SYKKELVEI

Deler av eiendommen gnr. 31 bnr. 60 i Oslo kommune er regulert til gang- og sykkelvei. Dette arealet inngår som en naturlig del av felles uteoppholdsareal for eiendommen gnr. 31 bnr. 500 snr. 1-162 og for den del av eiendommen gnr. 31 bnr. 501 som benyttes til bolig, begge i Oslo kommune.

Gnr. 31 bnr. 500 snr. 1-162, og den delen av gnr. 31 bnr. 501 som benyttes til bolig, har opprettet en huseierforening som skal forvalte felles uteoppholdsarealer. Det er enighet om at gang- og sykkelveien på gnr. 31 bnr. 60 skal inngå i det arealet som skal forvaltes.

Gnr. 31 bnr. 500 snr. 1-162 og den delen av gnr. 31 bnr. 501 som benyttes til bolig, påtar seg med dette en plikt til for egen regning å besørge og bekoste drift og vedlikehold av gang- og sykkelveien på gnr. 31 bnr. 60. Arealet som omfattes fremgår av vedlagte kart. Kartet viser uteoppholdsarealet som omfattes av huseierforeningens drifts- og vedlikeholdsansvar.

Denne erklæringen skal tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne på gnr. 31 bnr. 60 og 501 og gnr. 31 bnr. 500 snr. 1-162, og skal gjelde også for senere fraskilte parseller fra eiendommene.

Oslo,30.04.2019

Hjemmelshaver til gnr. 31 bnr. 60 og 501 og gnr. 31 bnr. 500 snr. 1-162:

For Harbitz Torg AS, org.nr. 962 097 901:

Bjørn Ytterstad

Dagny Wike

Doknr: 513494 Tinglyst: 07.05.2019
STATENS KARTVERK

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes


G
F
E
C
D
K
L
A
B
H
I
J

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-24-0924 (Fredrik Dyve)
Vår referanse: 3637420/25390948
Bestilling: C3 2024-12-04 (4) 72

Dato
04.12.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1362544	200	4.10.2018	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK BRUKSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	31	60	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Org.nr.: 971 040 823

Doknr: 1362544 Tinglyst: 04.10.2018
STATENS KARTVERK

Saksnr.: 201705826-14

RETTIGHETSERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 31/60, 499, 500, 501, 502, 503

1. FELLESAREAL:
   Gnr. 31 bnr. 60 skal være til felles bruk for gnr. 31 bnr. 499, gnr. 31 bnr. 500, gnr. 31 bnr. 501, gnr. 31 bnr. 502 og gnr. 31 bnr. 503.

2. GANGATKOMST:
   Gnr. 31 bnr. 499 skal ha bruksrett til gangatkomst over gnr. 31 bnr. 501 og gnr. 31 bnr. 502 for å komme seg frem til den delen av gnr. 31 bnr. 499 som ligger på bakkeplan. I tillegg skal gnr. 31 bnr. 499 ha rett til å benytte rømningsvei som vil komme opp i dagen på den nordvestre delen av gnr. 31 bnr. 502. Alt er vist på plantegning datert 23.03.2018 i sak 201705826.

   Gnr. 31 bnr. 499, gnr. 31 bnr. 500, gnr. 31 bnr.501 og gnr. 31 bnr. 503, samt allmennheten skal ha bruksrett til gangatkomst på gnr. 31 bnr. 502; på gangarealet som ligger under utkragingen på den nordøstre del av bygningen samt gjennom gangpassasjen i bygget.

3. BILOPPSTILLINGSPLASS/GARASJEPLASS SAMT KJØREATKOMST:
   Gnr. 31 bnr. 500 skal ha bruksrett til 118 plasser til biloppstilling på gnr. 31 bnr. 499, samt bruksrett til kjøreatkomst frem til p-plassene.

   Gnr. 31 bnr. 501 skal ha bruksrett til 169 plasser til biloppstilling (hvorav 110 p-plasser skal være forbeholdt boligene) på gnr. 31 bnr. 499, samt bruksrett til kjøreatkomst frem til p-plassene.

   Gnr. 31 bnr. 502 skal ha bruksrett til 113 plasser til biloppstilling på gnr. 31 bnr. 499, samt bruksrett til kjøreatkomst frem til p-plassene.

   Gnr. 31 bnr. 503 skal ha bruksrett til 4 plasser til biloppstilling på gnr. 31 bnr. 499, samt bruksrett til kjøreatkomst frem til p-plassene.

4. SYKKELPARKERING SAMT ATKOMST:
   Gnr. 31 bnr. 500 skal ha bruksrett til 316 sykkelplasser på gnr. 31 bnr. 499, samt bruksrett til atkomst frem til plassene.

   Gnr. 31 bnr. 501 skal ha bruksrett til 318 sykkelplasser (hvorav 284 plasser skal være forbeholdt boligene) på gnr. 31 bnr. 499, samt bruksrett til atkomst frem til plassene.

   Gnr. 31 bnr. 502 skal ha bruksrett til 214 sykkelplasser på gnr. 31 bnr. 499, samt bruksrett til atkomst frem til plassene.

   Gnr. 31 bnr. 503 skal ha bruksrett til 24 sykkelplasser på gnr. 31 bnr. 60.

5. BODER SAMT GANGATKOMST:
   Gnr. 31 bnr. 500 skal ha bruksrett til 163 boder på gnr. 31 bnr. 499, samt bruksrett til gangatkomst frem til bodene.

   Boligene på gnr. 31 bnr. 501 skal ha bruksrett til 164 boder på gnr. 31 bnr. 499, samt bruksrett til gangatkomst frem til bodene.

Rett kopi bekreftes
Sign: Inger Dyas 3/10-18
Plan- og bygningsetaten

6. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
Gnr. 31 bnr. 499 og gnr. 31 bnr. 60 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/konstruksjoner.

Gnr. 31 bnr. 499 og gnr. 31 bnr. 500 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/konstruksjoner.

Gnr. 31 bnr. 499 og gnr. 31 bnr. 501 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/konstruksjoner.

Gnr. 31 bnr. 499 og gnr. 31 bnr. 502 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/konstruksjoner.

Gnr. 31 bnr. 499 og gnr. 31 bnr. 503 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/konstruksjoner.

7. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
STIKKLEDNING GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN
Gnr. 31 bnr. 500 og gnr. 31 bnr. 501 (ledningseiere) gis rett til å ha liggende /legge stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 31 bnr. 499 (grunneier) frem til hovedledninger i Harbitzalléen.

Gnr. 31 bnr. 502 og gnr. 31 bnr. 503 (ledningseiere) gis rett til å ha liggende /legge stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 31 bnr. 60 og gnr. 31 bnr. 499 (grunneiere) frem til hovedledninger i Harbitzalléen.

Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
31	**60, 499, 500, 501, 502, 503**

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter:

For eiend. 31/60, 499, 500, 501, 502, 503:

Sted	Dato	Harbitz Torg AS Hjemmelshaver	Org nr 9 sifter
Oslo	4/5 18		962 097 901

OLA TRYGVE GJØRTZ

Rett kopi bekreftes
Sign. Inge-Dyan 3/10-2018

Plan- og bygningsetaten

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-24-0924 (Fredrik Dyve)
Vår referanse: 3637422/25390958
Bestilling: C3 2024-12-04 (4) 71

Dato
04.12.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
154742	200	4.3.2009	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	31	60	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2009/154742/200
Uthentet 2024-12-04 11:27

VIKEN TJERNVARME # 12648 2008-03-14

Doknr: 154742 Tinglyst: 04.03.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

AVTALE

mellom

Viken Fjernvarme AS
(~~org nr 984 350 058~~) 977296919
og
A.L. Industrier AS
(org nr 910 254 685)

om framføring av fjernvarmerør på privat eiendom.

1. A.L. INDUSTRIER AS, som eier av gnr/bnr 31/60 i Oslo kommune ("**Eiendommen**"), gir herved Viken Fjernvarme AS rett til å legge fjernvarmerør – hovedrør 2 x DN 150 (utvendig rørdimensjon 250 mm) på Eiendommen. I rørledningsgrøften medlegges trekkerør for kabler for signaloverføring. Området skal umiddelbart istandsettes på Viken Fjernvarme AS' regning og risiko til samme eller bedre standard som området hadde før inngrepet fant sted. Arbeidet skal ferdigstilles og avsluttes senest 2 måneder etter igangsetting.

   Rørtrasèen og det berørte området er som vist på vedlagte plantegning datert 15.03.08. Plantegningen inngår som en del av denne avtalen.

   Det skal i rørene legges inn avtalte tilknytningspunkter for senere tilknytning til bygninger som er eller vil kunne bli etablert på Eiendommen.

2. A.L. Industrier AS eller den som til enhver tid er grunneier ("**Grunneieren**") av Eiendommen kan pålegge Viken Fjernevarme AS eller dets rettsetterfølgere å flytte fjernvarmerørene til en alternativt anvist rørtrasé innefor ovenfornevnte Eiendom eller helt bort fra ovennevnte Eiendom. Dette hvis utbyggingsplaner/utnyttelsesmuligheter eller andre relevante årsaker etter Grunneiers mening kommer i konflikt med rørtrasèen. Viken Fjernvarme AS skal i så fall dekke alle kostnader med flytting av rørene, og plikter å gjennomføre slik flytting innen rimelig tid i henhold til fremdriftsplan fastsatt av Grunneier. Både den avtalte og nye rørtraseen skal istandsettes på Viken Fjernvarme AS' regning og risiko til samme eller bedre standard som området hadde før inngrepet fant sted.

3. Viken Fjernvarme AS gis, for egen regning og risiko, rett til adkomst for nødvendig drift og vedlikehold av fjernvarmenettet, og plikter å så raskt som mulig sette området tilbake til den stand eller bedre enn det var før et eventuelt inngrep fant sted.

4. For å hindre skader må eventuelle anleggs- og/eller bygningsmessige arbeider i nærheten av fjernvarmerørene varsles til Viken Fjernvarme AS i rimelig tid på forhånd slik at påvisning kan finne sted. Det er Viken Fjernvarme AS' ansvar å sørge for at påvisningen er korrekt, og selskapet bærer således ansvaret for alle kostnader som måtte oppstå dersom skade på anlegget oppstår pga feil påvisning.

5. Viken Fjernvarme AS eller dets rettsetterfølgere er ansvarlig for enhver direkte eller indirekte skade eller ethvert ansvar som måtte følge av rørledningen eller arbeid i tilknytning til denne, og skal holde A.L. Industrier AS eller dets rettsetterfølgere skadesløs i denne sammenheng.

   Viken Fjernvarme AS er selv ansvarlig for å innhente nødvendige offentlige eller privatrettslige samtykker og godkjennelser vedrørende rørledningen eller arbeid i tilknytning til denne.

6. Denne avtale kan tinglyses på Eiendommen. Tinglysning forestås og bekostes av Viken Fjernvarme AS.

7. Avtalen kan kun termineres av begge parter i fellesskap. I så fall skal Viken Fjernvarme AS straks og for egen regning besørge avtalen slettet dersom den er tinglyst på Eiendommens grunnboksblad.

Oslo, 14. mars 2008

Viken Fjernvarme AS

Edle Ulevåg
avdelingsleder

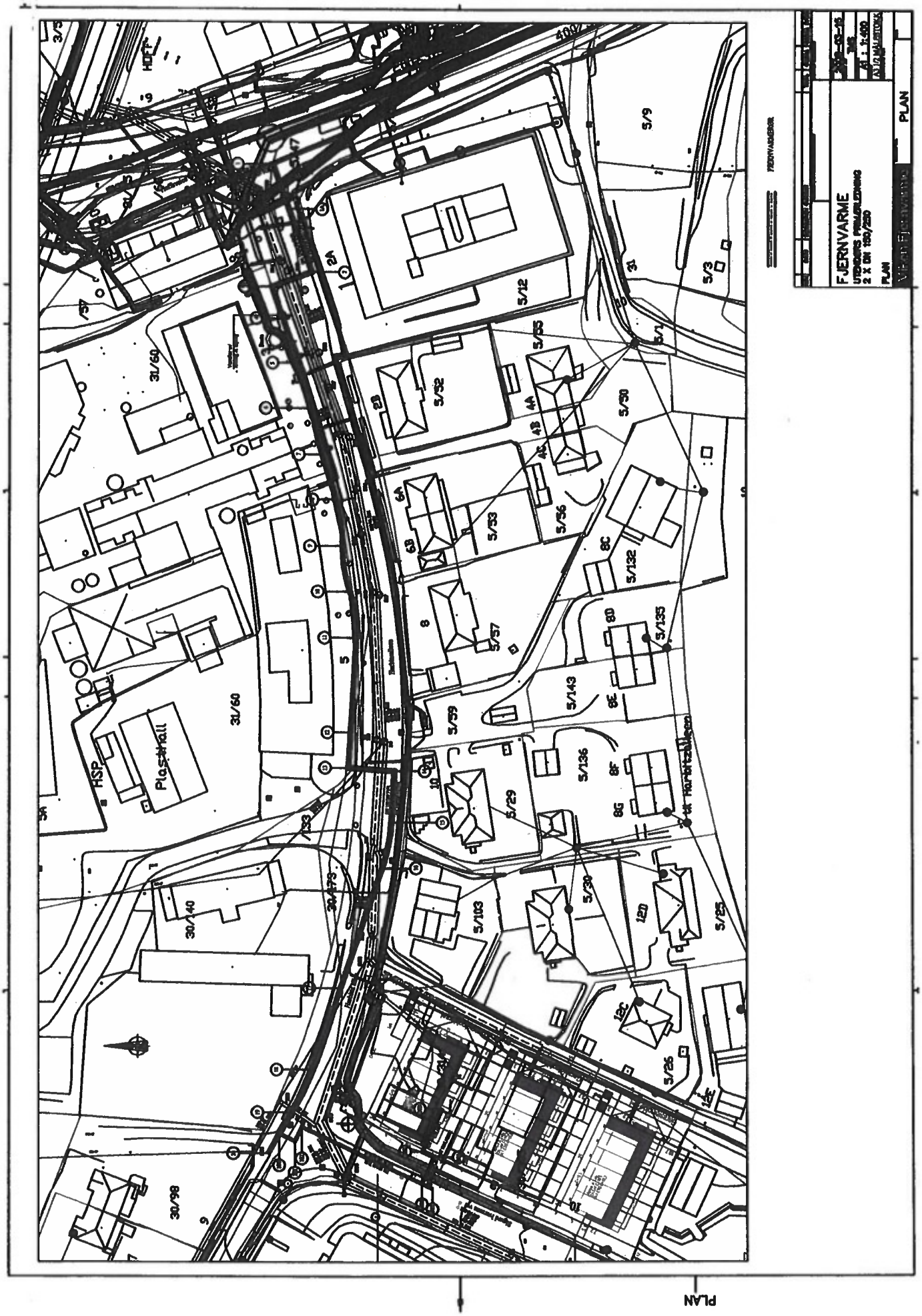
A.L. Industrier AS

EINAR A. SISSENER

Vedlegg:
Plantegning av trasèn, 15.03.2008

JANNIK LINDBÆK

Kopi som riktig bekreftes 2009-03-03.
TORMOD KVARME
Hafslund Fjernvarme AS


FJERNVARME
PLAN
Plasthall
HSP
31/60
30/140
30/98
PLAN

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-24-0924 (Fredrik Dyve)
Vår referanse: 3637426/25390978
Bestilling: C3 2024-12-04 (4) 73

Dato
04.12.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
8542	105	21.6.1966	SKJØNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	5	12	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1966/8542/105
Uthentet 2024-12-04 12:17

8542/61 21 JUNI 1966

I henhold til Oslo skjønnskommisjons skjønn av 12. juli 1965 med fravikelseskjennelse av s.d. har Oslo kommune ekspropriert følgende arealer:

			Erstatning:
Gnr. 6 bnr. 18 tnr. 3.			
198,6 m² grunn a 38,-		7.546,80	
Erst. for beplantning og omlegning av hage		7.000,00	14.546,80
Gnr. 6 bnr. 322 tnr. 8:			
89,7 m² grunn a 38,-	3.408,60		
Erst: for 11 trær	1.000,00	4.408,60	
+ Refusjon Ullernvn: og Fagertunveien		1.390,80	3.017,80
Gnr: 6 bnr: 21 tnr: 9:			
339,3 m² grunn a 38,-	12.893,40		
Erst. for fl: av anlegg for søppelkasser samt beplantning	1.500,00	14.393,40	
+ Refusjon Bestumvn: og Fagertunvn:		2.342,75	12.050,65
Gnr: 6 bnr: 240 tnr: 11:			
29,7 m² grunn a 38,-	1.128,60		
Erst: for beplantning	800,00	1.928,60	
+ Refusjon Bestumveien		1.670,04	258,56
Gnr: 6 bnr: 93 tnr: 12:			
14,3 m² grunn a 38,-		543,40	
+ Refusjon Bestumveien		179,49	363,91
Gnr: 6 bnr: 51 og gnr: 30 bnr: 2 tnr: 13:			
787,6 m² grunn a 38,- (6/51)		29.928,80	
1306,0 " " " 38,- (30/2)		49.628,00	79.556,80

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1966/8542/105
Uthentet 2024-12-04 12:17

Erstatning:

Gnr. 30 bnr. 5 tnr. 15.

461,0 m² grunn a 38,-	17.518,-			
Erst. for frukttrær og beplantning	4.000,-			
Erst. for tap av utparselleringsmulighet	12.000,-	33.518,-		
+ Refusjon Sigurd Iversens vei		7.500,-	kr.	26.018,-

Gnr. 30 bnr. 10 tnr. 16.

339,6 m² a 38,-	12.904,80			
Erst.for frukttrær m.v.	1.500,-	14.404,80		
+ Refusjon Sigurd Iversens vei og Adventveien		6.000,00	"	8.404,80

Gnr. 30 bnr. 149, 139 og 57 tnr.17.

169,9 m² grunn a 38,- (30/149)		6.456,20		
325,9 " " " 38,- (30/139)		12.384,20		
1875,1" " " 38,- (30/57)		71.253,80	"	90.094,20

Gnr. 30 bnr. 6 tnr. 18.

1.202 m² grunn a 85,-		102.170,-		
1.198 " " " 0,-				
2.400 m²				
+ Refusjon Sigurd Iversens vei	100.222,59			
" " Adventveien	3.732,43			
" " Harbitzalleen	1.267,76			
	105.222,78			
+ Verdien av O-areal	101.830,-	3.392,78	"	98.777,22

Gnr. 30 bnr. 98 tnr. 19.

50,1 m² grunn a 38,-		1.903,80		
+ refusjon Harbitzalleen		998,29	"	905,51

Gnr. 5 bnr. 57 tnr. 23.

22,3 m² grunn a 38,-		847,40		
+ Refusjon Harbitzalleen		2.240,06	"	0,-
Rest refusjon		1.392,66		

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1966/8542/105
Uthentet 2024-12-04 12:17

- 3 -

			Erstatning:
Gnr. 30 bnr. 140 og 173 og gnr. 5 bnr. 80 og 79 tnr. 20.			
199,6 m² grunn a 38,- (30/140)		7.584,80	
101,3 " " " 38,- (30/173)		3.849,40	
45,5 " " " 38,- (5/79)		1.729,00	
50,8 " " " 38,- (5/80)		1.930,40	15.093,60
Gnr. 5 bnr. 76 og gnr. 31 bnr. 56 og 196 tnr. 24.			
9,3 m² grunn a 50 (5/76)	465,-		
63,3 " " " 50 (31/196)	3.165,-		
151,0" " " 50 (31/56)	7.550,-	11.180,-	
+ Refusjon Harbitzalleen		7.594,88	3.585,12
Gnr. 31 bnr. 60 tnr. 25.			
137,6 m² grunn a 50,-	6.880,-		
+ Refusjon Harbitzalleen	6.105,39		774,61
Gnr. 5 bnr. 53 tnr. 26.			
21,4 m² grunn a 38,-	813,20		
Erst.for tap av lêtrær	500,00	1.313,20	
+ Refusjon Harbitzalleen		747,92	565,28
Gnr. 5 bnr. 54 tnr. 27.			
27,7 m² grunn a 38,-	1.052,60		
Erst. for tap av lêtrær	500,00	1.552,60	
+ Refusjon Harbitzalleen		691,16	861,44
Gnr. 5 bnr. 50 tnr. 28.			
9,5 m² grunn a 38,-		361,00	
+ Refusjon Harbitzalleen		213,24	147,76
Gnr. 5 bnr. 52 tnr. 29.			
62,6 m² grunn a 60,-	3.756,-		
Erst.for ulempe og tap av parkeringsområde	1.800,-	5.556,-	
+ Refusjon Harbitzalleen		2.102,94	3.453,06
Gnr. 5 bnr. 13 tnr. 30.			
104,7 m² grunn a 60,-		6.282,-	
+ Refusjon Harbitzalleen		3.190,62	3.091,38

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1966/8542/105
Uthentet 2024-12-04 12:17

De tilkjente erstatningsbeløp er betalt og kommunen innestår for riktig betaling.

Oslo, den 9. juni 1966.
Kommunikasjonsrådmannen.

Fredrik Schreiner

I. Høgåsen

B. Aarstrand

Avskriftens riktighet bekreftes:

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1966/8542/105
Uthentet 2024-12-04 12:17

Utskrift av rettsbok
for
OSLO SKJØNNSKOMMISJON II.

År 1965 den lo. mai holdtes møte i Oslo Skjønnskommisjon II.

Kommisjonens sammensetning:
H.r.advokat Ragnar Christophersen - formann.
Murmester Olaf Müller Ellefsen.
Arkitekt Knut Knutsen.
Arkitekt Axel Kollerud - varamann for murmester Erik B. Hansen.
Inspektør Kaare Halvorsen.

Etter fremmøte i A/S Apothekernes Laboratorium for Specialpræparater, Harbitzalléen 3, Skøyen, foretokes:
Sak nr. 7/1963: Ekspropriasjonsskjønn vedr. grunn til Bestumveien, Sigurd Iversens vei og Harbitzalléen.

For saksøkeren, Oslo kommune, møtte h.r.advokat Harald Rømcke og ingeniørene Hall (Byplankontoret) og Eide (Veivesenet).

De saksøkte påroptes og møtte således:
T.nr. 1 - Fru Ragnhild Gottschalk - personlig.
" 2 - Fru Ingeborg Halvorsen - møtte ikke.
" 3 - Fru Elisa Margrethe Levy m.fl. v/h.r.advokat F.B. Sigmond v/advokat Schjerve Pedersen.
" 4 - Fru Elisa Margrethe Levy m.fl. v/h.r.advokat F.B. Sigmond v/advokat Schjerve Pedersen.
" 5 - Fru Ragna Therese Thams v/fru Ingrid Thams.
" 6 - Oberstløytnant Lars Wilner Robertsen og fru Else Robertsen v/førstnevnte.
" 6b- Kristian Lilleskog v/oberstløytnant Robertsen.
" 7 - Kontorsjef Erik Nilsen v/h.r.advokat F.B. Sigmond v/advokat Schjerve Pedersen.
" 8 - Fru Mona Bodd v/h.r.advokat F.B. Sigmond v/advokat Schjerve Pedersen.
" 9 - A/L Bestumkilen Borettslag v/Carsten Middelthon.
" lo - Salgssjef Sverre Frohde og Ingolf Frohde v/førstnevnte personlig og sammen med h.r.advokat Sigmond v/advokat Schjerve Pedersen.
" ll - Disponent Reidar A. Berg - møtte ikke.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1966/8542/105
Uthentet 2024-12-04 12:17

T.nr. 12 - Bankkasserer Alf Rosenvinge Kolderup - møtte ikke.
" 13 - A/S Selvaagbygg v/advokat Harald Hertzberg.
" 14 - Fru Brynhild Juell - møtte ikke.
" 15 - Fru Aagot Johansen v/advokat B.V. Sundsten og personlig.
" 16 - Fru Elisabeth Holter v/h.r.advokat J.A. Kittelsen og personlig.
" 17 - Norges Statsbaner v/Hovedstyret v/konstruktør Sveia og overingeniør Bruseth.
" 18 - J. Olsens Enke A/S v/h.r.advokat H.E. Helliesen v/advokat Nygaard og disponent Christoffersen.
" 19 - Fru Ragnhild Ellefsen v/h.r.advokat H.E. Helliesen v/advokat Nygaard og personlig.
" 2o - Norges Statsbaner v/Hovedstyret v/de ovennevnte.
" 21 - Norges Statsbaner v/Hovedstyret v/de ovennevnte.
" 21b- Jernbanefullmektig Aage Bjørland - møtte ikke.
" 22 - Norges Statsbaner v/Hovedstyret v/de ovennevnte.
" 23 - Snekker Trygve Tveit - personlig.
" 24 - Eier: Den norske Næringsmiddelfabrik A/S v/h.r. advokat Harald Knudtzon v/advokat H.T. Knudtzon.
" 24b- Fester: A/S Apothekernes Laboratorium for Specialpræparater v/samme.
" 25 - A/S Apothekernes Laboratorium for Specialpræparater v/h.r.advokat Harald Knudtzon v/advokat H.T. Knudtzon.
" 26 - Maskinmester John Kvalbein v/sønnen Hans Kvalbein.
" 27 - A/S Eureka mek. Verksted v/økonomisjef Wilh. Samuelsen.
" 28 - Olaf Belseth og fru Grethe Belseth.
" 29 - Arthur Eriksen - personlig.
" 3o - Fru Hjørdis Sjølie v/advokat Rolf Sandberg Reberg.

Det fremkom ingen innvendinger mot skjønnskommisjonsmedlemmenes habilitet.

H.r.advokat Rømcke redegjorde for saken.

Han fremla:

Dok.16. Oppgave over tinglyst tomtesalg.

Han ba forretningen fremmet og fravikingskjennelse avsagt.

Advokat Hertzberg hadde ordet til en kort bemerkning angående eventuelle innløsningsarealer.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1966/8542/105
Uthentet 2024-12-04 12:17

Kommisjonen og partene foretok i fellesskap befaring av ekspropriasjonsområdene. Befaringen ble foretatt i omvendt orden av takstnummereringen. Partene foretok påvisninger og hadde anledning til å fremkomme med bemerkninger. Fru Berg møtte ved t.nr. 11.

De videre forhandlingen ble etter avsluttet befaring utsatt til onsdag 12. mai 1965 kl. 12 i Harbitzalléen 3, Skøyen.

År 1965 den 12. mai fortsatte Oslo Skjønnskommisjon II i Harbitzalléen 3, Skøyen, hovedforhandlingen i sak nr. 7/1963, ekspropriasjonsskjønn vedr. grunn til Bestumveien, Sigurd Iversens vei og Harbitzalléen.

Partene møtte eller var representert i hovedsaken på samme måte som under foregående rettsmøte.

H.r.advokat Rømcke hadde ordet til gjennomgåelse av takstnummerne.

Vedr. t.nr. 3 bemerket han at det blir å tilkjenne erstatning for flytting av gjerde og gangport. Han viste forøvrig til korrigert ekspropriasjonskart, dok. 1 ad 14.

Advokat Schjerve Pedersen hadde ordet vedr. t.nr. 3, 8 og 10. Han fremla skriv av 8.5. 1965 fra Norske Hager, hagearkitekt H. Hindhamar, og skriv av 6.12. 1963 fra byplansjefen til kommuneadvokaten.

Dok. 17
" 18

Vedr. t.nr. 5, 6 og 6b bemerket Rømcke at ekspropriasjon av grunn utgår. For disse eiendommer foreligger bare refusjonsspørsmålet til behandling. T.nr. 7 utgår, jfr. dok. 14.

Vedr. t.nr. 9 hadde Carsten Middelthon ordet.

Vedr. t.nr. 11 ba Rømcke fastsatt erstatning for nytt gjerde og kjøreport. Vedr. t.nr. 13 ba han fastsatt under gnr. 6, bnr. 51 erstatning delvis for nytt gjerde og delvis for flytting av gjerde. Oppgave over det gamle gjerdes lengde vil bli gitt.

Advokat Hertzberg hadde ordet vedr. t.nr. 13.

Rømcke meddelte at t.nr. 14, gnr. 6, bnr. 14

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1966/8542/105
Uthentet 2024-12-04 12:17

utgår av saken.

Advokat Sundsten hadde ordet vedr. t.nr. 15, h.r.advokat Kittelsen vedr. t.nr. 16, overingeniør Bruseth vedr. t.nr. 17.

Rømcke ba taksert den veigrunn i Sigurd Iversens vei, som etter reguleringen blir ledig, for eventuell innløsning, jfr. bilag 1 ad 13. Det fremlas:

Dok. 19 Overenskomst av 26.4. 1922 mellom Grefsen-Bestumbanen og J. Olsen Enke A/S,

Advokat Nygaard hadde ordet vedr. t.nr. 18.

" 2o Han fremla: Beregning av marginal bruksverdi (1965).

Vedr. t.nr. 19 henviste Rømcke til endrede skjønnsforutsetninger i dok. 13. Flyttingen vil i tilfelle omfatte oppføring av nye portstolper.

Advokat Nygaard hadde ordet vedr. t.nr. 19.

Vedr. t.nr. 2o ba Rømcke tilkjent erstatning for flytning av gjerde på en strekning av 27 meter (nytt gjerde), mens det forøvrig tilkjennes erstatning for nytt gjerde og ny port.

Det fremlas gjenpart av festekontrakt av

" 21 28.7. 1961 vedr. t.nr. 21.

Overingeniør Bruseth hadde ordet vedr. t.nr. 2o. 21 og 22.

Trygve Tveit hadde ordet vedr. t.nr. 23.

Vedr. t.nr. 24 og 25 ba Rømcke tilført som skjønnsforutsetning:

Hellegangen blir uforandret, likeså grøntbeltet, idet der dog blir anlagt en mer markert begrensning av dette mot kjørebanen, - ved kantsten. Master for prosjektører og trær blir stående. Grunneier, eventuelt fester, har vedlikeholdet.

Advokat Knudtzon hadde ordet vedr. t.nr.

" 22 24 og 25. Han fremla salgstakst av 26.8. 196o og bygsel-

" 23 kontrakt av 15.8. 1961.

Vedr. t.nr. 26 og 27 ba Rømcke skjønnsforutsetningene rettet slik at erstatning gis for flytting av gjerde og porter.

Fru Aslaug Kvalbein hadde ordet vedr. t.nr. 26.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1966/8542/105
Uthentet 2024-12-04 12:17

Arthur Eriksen hadde ordet vedr. t.nr. 29.
Advokat Reberg hadde ordet vedr. t.nr. 3o.
Saken ble opptatt til skjønn.
Rådslagningsmøte ble berammet til mandag 24. mai 1965 kl. 14 på formannens kontor.

År 1965 den 12. juli holdtes møte i Oslo Skjønnskommisjon II på formannens kontor, Karl Johansgate 27.

I sak nr. 7/1963, Ekspropriasjonsskjønn vedrørende grunn til Bestumveien, Sigurd Iversens vei og Harbitzalléen ble det, etter forutgående rådslagning og stemmegivning for lukkede dører i flere møter, avsagt sådant

ERSTATNINGSSKJØNN:

Plan for regulering av Sigurd Iversens vei og Harbitzalléen er stadfestet av Kommunal- og arbeidsdepartementet 7.7. 1961. Plan for regulering av Bestumveien er stadfestet 22.6. 1944.

Reguleringen medfører en utvidelse av Harbitzalléen på strekningen fra Hoffsveien til krysset med Sigurd Iversens vei til en bredde av 13.5 meter, videre nord til St. Edmunds vei 1o meter. Den nyregulerte Sigurd Iversens vei er gitt en bredde av 13.5 meter fra Harbitzalléen til Bestumveien.

Sigurd Iversens vei ligger i helt ny trasé fra Harbitzalléen til ca. 2o meter vestenfor krysset med Adventveien (tidligere Elmholtveien), følger herfra i ca. 12o meters lengde traséen for den gamle Abbediengveien (Sigurd Iversens vei) og går fra dette sted i helt ny trasé over til Bestumveien.

Bestumveien blir fra Sigurd Iversens vei til krysset med Ullernveien utvidet til ca. 12 meter, videre vestover til 1o meter.

I alle veikryss blir det utvidelser utover de her angitte tall for bredden.

Kommuneadvokaten uttok 9.1. 1963 begjæring om ekspropriasjonsskjønn i henhold til bydningslovens § 4o, 1 a, til gjennomføring av reguleringen, nemlig til utvidelse

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1966/8542/105
Uthentet 2024-12-04 12:17

av Bestumveien fra Nedre Skogvei til Sigurd Iversens vei, til omlegging og utvidelse av Sigurd Iversens vei fra Bestumveien til Harbitzalléen og til utvidelse av Harbitzalléen fra Sigurd Iversens vei til Hoffsveien. Han ba samtidig refusjonsplikt utlignet i henhold til bygningslovens §§ 46 og 47 på de saksøktes eiendommer vedrørende kommunens utgifter til grunnervervelsen.

Under den skriftlige saksforberedelse ble ekspropriasjonsbegjæringen innskrenket noe forsåvidt angår eiendommene langs Bestumveien. Dette medførte at skjønnsbegjæringen ble fullstendig frafalt for t.nr. 1, 2, 4 og 7. For t.nr. 5 ble kravet om avståelse av grunn frafalt, mens begjæringen ble fastholdt forsåvidt angår refusjonsutligningen. For t.nr. 3, 6, 8 og 9 ble ekspropriasjonsarealene redusert.

Om dette henvises til kommuneadvokatens prosesskrift av 29.6. 1964 (dok. 14) med det dermed fremlagte korrigerte ekspropriasjonskart.

Ekspropriasjonssaken vil i henhold hertil bli hevet forsåvidt angår t.nr. 1, 2, 4 og 7.

Med skjønnsbegjæringen fremla kommuneadvokaten som bilag i alt lo veierklæringer fra endel av de saksøkte vedrørende vederlagsfri avståelse av grunn. Under hovedforhandlingen er det bragt på det rene at 8 av disse erklæringene ikke lenger har noen realitet, idet veien allerede på forhånd forelå i en bredde av 8 meter eller derover, og kommuneadvokaten har derfor erklært at han ikke påberoper seg disse veierklæringer i denne sak. De to gjenstående veierklæringer (dok. 8 og 9 ad 1) vedrører t.nr. 18. De har fortsatt betydning og vil bli behandlet under det nevnte takstnummer.

Overensstemmende med den praksis som har vært fulgt ved nærværende skjønnskommisjon, tilkjenner kommisjonen i de tilfelle hvor det antas begrunnet, erstatning for frukttrær og beplantning - i tillegg til erstatningen for avstått grunn. Da imidlertid grunnerstatningen i disse tilfelle fastsettes etter gjennomsnittsverdi for bebygget og ubebygget grunn vedrørende villaeiendommer, utmåles beplantningserstatningen på grunnlag av den tilleggs-

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1966/8542/105
Uthentet 2024-12-04 12:17

verdi beplantningen antas å ville ha ved frivillig omsetning av eiendommen, og ikke på grunnlag av hva det vil koste på nytt å skaffe seg tilsvarende vegetasjon.

Vedrørende tilkjennelse av ulempeserstatning i denne sak inntar skjønnskommisjonens medlem arkitekt Knut Knutsen for ett punkts vedkommende et særstandpunkt, som ikke deles av noen av kommisjonens øvrige medlemmer. Det er etter Knutsens oppfatning et reguleringsmessig feilgrep når reguleringen - i den utstrekning den berører rene villaeiendommer - medfører utvidelse av veien til over 8 meters bredde. Knutsen vil derfor votere for at eierne av de rene boligeiendommer tilkjennes en ulempeserstatning, når den regulerte vei forbi deres respektive eiendommer får en bredde på over 8 meter, og eiendommene på grunn herav blir utsatt for større ulemper fra kjørende trafikk i form av støy og faremomenter enn før har vært tilfelle. Han mener å ha støtte i bygningslovens § 48, pkt. 1, for dette.

Da arkitekt Knutsen etter stedfunden rådslagning og stemmegivning er på det rene med at han står alene med dette syn, finner han det ikke påkrevet for hvert enkelt takstnummer det her kan bli tale om, å fremsette forslag om tilkjennelse av en bestemt utmålt erstatning.

---oOo---

Hvor intet annet er sagt, takserer Skjønnskommisjonen ekspropriasjonsarealene etter verdi som byggegrunn i åpent villastrøk.

Det fastsettes:

T.nr. 1 - gnr. 6, bnr. 19 - fru Ragnhild Gottschalk.
Ekspropriasjonsbegjæringen er frafalt.
Saken heves.

T.nr. 2 - gnr. 6, bnr. 6o - fru Ingeborg Halvorsen -
Ekspropriasjonsbegjæringen er frafalt.
Saken heves.

T.nr. 3 - gnr. 6, bnr. 18 - fru Elisa Margrethe Levy m.fl.
1) 15.o m2 til Ullernveien
183.6 " " Bestumveien
198.6 m2 takseres til kr. 38.- pr. m2.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1966/8542/105
Uthentet 2024-12-04 12:17

2) Erstatning for flytting av gjerde og gangport kr. 2.8oo.-.
3) Erstatning for skråning kr. 19.- pr. m2.
4) Erstatning for beplantning (lé-vegetasjon) og for omlegging av hage - kr. 7.ooo.-.

T.nr. 4 - gnr. 6, bnr. 39 - fru Elisa Margrethe Levy m.fl.
Ekspropriasjonsbegjæringen er frafalt.
Saken heves.

T.nr. 5 - gnr. 6, bnr. 29 - fru Ragna Therese Thams.
Det avstås ingen grunn.

T.nr. 6 - gnr. 6, bnr. 238 - oberstløytnant Lars Wilner Robertsen og fru Else Robertsen.
Det avstås ingen grunn.

T.nr. 6b- gnr. 6, bnr. 367 - Kristian Lilleskog -
Det avstås ingen grunn.

T.nr. 7 - gnr. 6, bnr. 2o3 - kontorsjef Erik Nilsen.
Ekspropriasjonsbegjæringen er frafalt.
Saken heves.

T.nr. 8 - gnr. 6, bnr. 322 - fru Mona Bodd.
1) 3.5 m2 til Fagertunveien og
86.2 " " Ullernveien
89.7 m2 takseres til kr. 38.- pr. m2.
2) Erstatning for flytting av gjerde kr. 75o.-.
3) Erstatning for skråning kr. 19.- pr. m2.
4) Erstatning for beplantning (létrær) kr. 1ooo.-.

T.nr. 9 - gnr. 6, bnr. 21 - A/L Bestumkilens borettslag v/Carsten Middelthon.
1) 5.o m2 til Fagertunveien og
334.3 " " Bestumveien
339.3 m2 takseres til kr. 38.- pr. m2.
2) Erstatning for flytting av anlegg for søppelkasser samt flytting av beplantning kr. 15oo.-
3) Erstatning for flytting av gjerde og port - kr. 1.4oo.-.
4) Erstatning for skråning kr. 19.- pr. m2.
5) Skjønnskommisjonen forutsetter at anlegget foretar flytting av podet alm på hjørnet av Bestumveien og Fagertunveien.

T.nr. 1o - gnr. 6, bnr. 242 - Sverre og Ingolf Frohde.
Det avstås ingen grunn.

T.nr. 11 - gnr. 6, bnr. 24o - disponent Reidar A. Berg.
1) 29.7 m2 til Bestumveien takseres til kr. 38.- pr. m2.
2) Erstatning for nytt gjerde og kjøreport - kr. 1.7oo.-.
3) Erstatning for skråning - kr. 19.- pr. m2.
4) Erstatning for beplantning - kr. 8oo.-.

T.nr. 12 - gnr. 6, bnr. 93 - bankkasserer Alf Rosenvinge Kolderup.
14.3 m2 grunn til Bestumveien takseres til kr. 38.- pr. m2.

T.nr. 13 - gnr. 6, bnr. 51 og gnr. 3o, bnr. 2 - A/S Selvaag-bygg. (Tidligere eiere: Marie og Ragnhild Hvalstads arvinger).

Gnr. 6, bnr. 51:
1) 16o.o m2 til Bestumveien og
627.6 " " Sigurd Iversens vei
787.6 m2 takseres til kr. 38.- pr. m2.
2) Et areal utenfor reguleringen stort 214.2 m2 takseres for eventuell innløsning til kr. 38.- pr. m2.
3) Erstatning for delvis nytt gjerde og delvis flytting av gjerde samt for ny port med portstolper - kr. 3.ooo.- ialt.
4) Erstatning for skråning kr. 19.-pr. m2.

Gnr. 3o, bnr. 2:
1) 13o6.o m2 til Sigurd Iversens vei takseres til kr. 38.- pr. m2.
2) Et areal stort 745.o m2 utenfor reguleringen takseres for eventuell innløsning til kr. 38.- pr. m2.
3) Erstatning for nytt gjerde kr. 3o.- pr. meter og port - kr. 5oo.-
4) Erstatning for skråning kr. 19.- pr. m2.

Vedrørende begge eiendommer:
Da eiendommene er erverver av nåværende eier for utparsellering, og grunnen er taksert etter full

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1966/8542/105
Uthentet 2024-12-04 12:17

byggeverdi for boligbebyggelse, finnes det ikke grunn til å tilkjenne særskilt erstatning for beplantning.

T.nr. 14 - gnr. 6, bnr. 14 - fru Brynhild Juell.
Ekspropriasjonsbegjæringen er frafalt.
Saken heves.

T.nr. 15 - gnr. 3o, bnr. 5 - fru Aagot Johansen.
1) 461.o m2 grunn til Sigurd Iversens vei takseres til kr. 38.- pr. m2.
2) Erstatning for nytt gjerde og ny port kr. 23oo.-
3) Erstatning for skråning kr. 19.- pr. m2.
4) Erstatning for frukttrær og beplantning kr. 4.ooo.-.
5) Fra eierens side er nedlagt påstand om erstatning for tap av utparselleringsmulighet.
Den hele eiendoms størrelse før ekspropriasjonen er ca. 385o m2.
Byplankontorets representant har uttalt at så lenge den nåværende bebyggelse på eiendommen blir stående, medfører ekspropriasjonen tap av anledning til å fraskille en byggetomt. Ved vurderingen av erstatningens størrelse tar skjønnskommisjonen hensyn til at bebyggelsen er gammel og som følge herav også til den mulighet for utparsellering som vil kunne tilveiebringes ved fremtidig rivning av bebyggelsen.
Erstatningen for tap av utparselleringsmulighet fastsettes på dette grunnlag til kr. 12.ooo.-.

T.nr. 16 - gnr. 3o, bnr. 1o - fru Elisabeth Holter.
1) 1o.o m2 til Adventveien og
329.6 " " Sigurd Iversens vei
339.6 m2 takseres til kr. 38.- pr. m2.
2) Erstatning for nytt gjerde og ny gangport kr. 1.8oo.-.
3) Erstatning for skråning kr. 19.- pr. m2.
4) Erstatning for frukttrær, busker og lévegetasjon kr. 1.5oo.-.
Linnetrær ved hageport samt et Douglas-tre

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1966/8542/105
Uthentet 2024-12-04 12:17

forutsettes å bli stående.

5) Ekspropriasjonen antas ikke å medføre tap av utparselleringsmulighet for denne eiendom.

T.nr. 17 - gnr. 3o, bnr. 149, 139 og 57 - Norges Statsbaner.

Gnr. 3o, bnr. 149:
169.9 m2 grunn til Sigurd Iversens vei takseres til kr. 38.- pr. m2.

Gnr. 3o, bnr. 139:
325.9 m2 til Sigurd Iversens vei takseres til kr. 38.- pr. m2.

Gnr. 3o, bnr. 57:
18o7.4 m2 til Sigurd Iversens vei og
67.7 " " Harbitzalléen
1875.1 m2 takseres til kr. 38.- pr. m2.

Ledigbleven veigrunn i den del av Sigurd Iversens vei (Abbediengveien) som etter ekspropriasjonen vil bli nedlagt, takseres for eventuell innløsning (jfr. dok. 1 ad 13) til kr. 3o.- pr. m2.

T.nr. 18 - gnr. 3o, bnr. 6 - J. Olsens Enke A/S.

I. Fra denne eiendom ekspropriéres:
85.o m2 til Adventveien
228o.o " " Sigurd Iversens vei
35.o " " Harbitzalléen
24oo.o m2.

Angående utstrekningen av det areal hvorfor grunnerstatning blir å tilkjenne, foreligger det uenighet mellom partene forsåvidt angår to punkter:

1) Betydningen av de tinglyste veierklæringer.
2) Betydningen av den leieavtale som saksøkte, J. Olsens Enke A/S, har inngått med Norges Statsbaner angående et areal av gnr. 3o, bnr. 57, tilhørende sistnevnte.

Ad 1.

Det foreligger vedrørende denne eiendom to veierklæringer (dok. 8 og 9 ad 1) tinglyst henholdsvis 23.4. 1952 og 5.6. 1954. Ifølge disse erklæringer har grunneieren vedtatt vederlagsfri avståelse av grunn til regulerte veier langs

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1966/8542/105
Uthentet 2024-12-04 12:17

eiendommen i inntil 8 meters bredde. Ifølge skriv av 4.6. 1965 fra Oppmålingsvesenet til Skjønnskommisjonen (dok. 24) utgjør det areal av den regulerte vei som grunneieren plikter å avstå uten vederlag 1198 m2.

Veierklæringene er avgitt i anledning oppførelse av pakkhus med ekspedisjonsavdeling på eiendommen, m.a.o. en driftsbygning som er nødvendig for gartnerivirksomheten.

Fra grunneierens side er det påstått at kommunen var uberettiget til å kreve disse erklæringer, og at derfor den i erklæringene fastsatte forpliktelse til vederlagsfri avståelse ikke kan påberopes av kommunen i nærværende skjønn.

Kommuneadvokaten har bestridt riktigheten av disse påstander, og har fastholdt forpliktelsen for grunneieren ifølge erklæringene til å avstå den omhandlede grunn uten vederlag.

Skjønnskommisjonen bemerker:

De foreliggende veierklæringer inneholder klar og ubetinget erkjennelse av plikt til å avstå vederlagsfritt inntil 8 meters veibredde. Innholdet av erklæringene korresponderer forsåvidt med tilsvarende forpliktelse i bygningslov og -vedtekter.

Fra grunneierens side er henvist til en avgjørelse i skjønn avhjemlet ved nærværende skjønnskommisjon 11.7. 1964 i sak nr. 31/1961 vedrørende ekspropriasjon fra Kristiania Teglverk, Bryn.

I dette skjønn har kommisjonen antatt at en industriell bedrift som et teglverk forsåvidt står i en særstilling, idet det antas å ha i en viss utstrekning adgang til å oppføre mindre bekostelige provisoriske byggverk eller innretninger som er nødvendige for driften innen eget tomteområde, og må ha krav på erstatning ved ekspropriasjon for slike innretninger, selvom bygningsanmeldelse ikke har vært innsendt (skjønnsutskriften s. 32).

Skjønnskommisjonen finner det helt klart

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1966/8542/105
Uthentet 2024-12-04 12:17

at det ikke kan trekkes noen parallell fra det tilfelle som forelå i Teglverksskjønnet til nærværende saksforhold, og finner ikke å kunne ta tilfølge grunneierens protest mot gyldigheten av forpliktelsen ifølge de tinglyste veierklæringer.

I henhold hertil takseres 1198 m2 av ekspropriasjonsarealet til Sigurd Iversens vei til null, som inngående under veierklæringene.

Ad 2.

I 1918 gjennomførte Norges Statsbaner ekspropriasjon av grunn til traséen for Grefsen-Bestumbanen. Dette prosjekt er ennå ikke kommet til utførelse, men er på den annen side heller ikke ennå formelt skrinlagt. Ifølge anførsler fra Norges Statsbaners side under denne sak står planen om en jernbaneforbindelse mellom Grefsen og Bestum i formen fremdeles ved makt.

Fra J. Olsens Enke A/S ble det i 1918 ekspropriert et areal oppgitt til 952o.2 m2 til Grefsen-Bestumbanen. Erstatningen ble fastsatt til kr. 6.- pr. m2 med et tillegg av et beløp på kr. 1o.ooo.-.

Etter gjennomføring av ekspropriasjonen ble det den 26.4. 1922 inngått en overenskomst mellom Grefsen-Bestumbanen.(Norges Statsbaner) og J. Olsens Enke A/S. Overenskomsten er sålydende:

" 1.

" Grefsen-Bestumbanen bortleier fra 1.1. 1922 til
" A/S Gartner J. Olsens Enke den for nævnte anlæg
" av eiendommen Abbediengen, gnr. 3o, bnr. 6 og
" 7, V. Aker erhvervede grund.

" 2.

" Leieforholdet ordnes for 1 aar ad gangen fra
" 1ste Januar til 1ste Januar med forpliktelse
" for leieren til hvert aar at undersøke, om leie-
" forholdet kan fortsætte. Fremleie er ikke tillatt.

" 3.

" Den aarlige leie er kr. 2oo.oo, som indbetales

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1966/8542/105
Uthentet 2024-12-04 12:17

" forskudsvis med kr. loo,oo hvert aars lste
" Januar og lste Juli.
" 4.
" Leieren faar raadighet over grunden som den nu
" ligger til dyrkning av samme, dog forbeholder
" eieren sig ret til at foreta de nødvendige op-
" maalinger m.v. paa eiendommen.
" 5.
" Naar Jernbanens behov kræver det, kan eieren av-
" grænse det areal den selv trænger og event. ind-
" skrænke bortleien av det gjenværende areal med
" tilsvarende reduktion i leiesummen. Jord maa
" ikke bortføres fra eiendommen.
" 6.
" Til sikkerhet for leiens riktige betaling forbe-
" holdes eieren sikkerhet i al gjødsel, utsæd og
" avling som leieren har.
" 7.
" Nærværende overenskomst trær i kraft den 1.1. 1922
" og gjælder for 1 aar. Den ansees fornyet for 1
" aar ad gangen, saafremt den av ingen av partene
" er opsagt inden lste Februar det aar kontrakten
" utløper.
" Overenskomsten bortfalder ifald jernbanen inden
" leietidens utløp skal paabegynde arbeidet paa
" dette sted."

Leieforholdet har fortsatt uforandret hele tiden senere, bortsett fra at den årlige leie ifølge avtalens pkt. 3 fra 1961 har vært fastsatt til kr. 25o.- pr. mål pr. år.

Det areal tilhørende Norges Statsbaner stort 1875.1 m2 av gnr. 3o, bnr. 57, som medgår til veireguleringen, og som er taksert foran under t.nr. 17, inngår i det område som J. Olsens Enke leiet ifølge overenskomsten av 1922. Likeledes det areal av gnr. 3o, bnr. 57, som ligger mellom den nyregulerte Sigurd Iversens vei og den tidligere trasé for Sigurd Iversens vei (Abbediengveien) på denne strekning. Dette areal utgjør tilsammen ca.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1966/8542/105
Uthentet 2024-12-04 12:17

9½ mål.

Saksøkte nr. 18, J. Olsens Enke A/S, har for det første påstått at prosjektet Grefsen-Bestumbanen nå må ansees definitivt oppgitt, og at J. Olsens Enke A/S har innløsningsrett forsåvidt angår det i 1918 eksproprierte areal.

For det annet har firmaet henvist til sine leierettigheter ifølge avtalen av 26.4. 1922, og har på det grunnlag påstått seg tilkjent erstatning for

a) sin bruksinteresse av ekspropriasjonsarealet fra gnr. 3o, bnr. 57 på 1875.1 m2, nyttet av firmaet sammen med dets egen eiendom til gartneridrift, og
b) merutgifter ved senere bruk av Norges Statsbaners gjenværende av J. Olsens Enke A/S leiede areal på sydsiden av den regulerte Sigurd Iversens vei.

Skjønnskommisjonen finner ikke å kunne gi saksøkte nr. 18, J. Olsens Enke A/S, medhold i noen av disse punkter.

Skjønnskommisjonen må på grunnlag av de meddelelser som er gitt fra Norges Statsbaners side under hovedforhandlingen i denne sak, bygge på at planen om en jernbaneforbindelse mellom Grefsen og Bestum fortsatt i formen er gjeldende og ikke er opphevet. Ekspropriasjonsområdet i nærværende sak ligger meget nær Bestum jernbanestasjon, og det er iallfall på det nåværende tidspunkt uvisst i hvilken utstrekning jernbanen vil kunne få behov for disse områder for anlegg av sidelinjer.

Under henvisning til uttalelser i Schjødts Ekspropriasjonsrett s. 3o3 - 3o7 (utgaven av 1947), Stangs Norsk Bygningsrett s. 136 - 137 samt rettsavgjørelser i Rettens Gang 1953 s. 567 og 1957 s. 842, antar Skjønnskommisjonen at en innløsningsrett nå for saksøkte nr. 18, J. Olsens Enke A/S, til de i 1918 avståtte arealer ikke kan statueres.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1966/8542/105
Uthentet 2024-12-04 12:17

Skjønnskommisjonen anser det forøvrig meget tvilsomt om saksøkte nr. 18 ville ha en slik innløsningsrett, selvom Grefsen-Bestumbanen definitivt var oppgitt.

Forsåvidt angår de rettigheter som saksøkte nr. 18 vil utlede fra overenskomsten av 26.4. 1922, henviser kommisjonen til at leiekontrakten etter sin ordlyd kan oppsies hvert år. Den møtende representant for Norges Statsbaner erklærte under hovedforhandlingen at denne oppsigelsesadgang ville vært benyttet av Norges Statsbaner i anledning nærværende ekspropriasjonsforretning, dersom en unnlatelse av å bruke oppsigelsesretten ville ha medført reduksjon av den grunnerstatning som Norges Statsbaner tilkommer for avståelsen av ekspropriasjonsarealet av gnr. 3o, bnr. 57.

Etter skjønnskommisjonens oppfatning er det en så stor forskjell mellom saksforholdet i nærværende sak og det forhold som lå til grunn for Pollux-dommen i Rettstidende 1953 s. 621, at denne sistnevnte dom ikke med føye kan påberopes i nærværende sak.

---oOo---

Det grunnareal som det etter dette blir å tilkjenne erstatning for under dette takstnummer, blir da:

85.m2 til Adventveien
1o82 " " Sigurd Iversens vei (228o m2 ÷ 1198 m2 som avstås vederlagsfritt)
35 " til Harbitzalléen
Tils. 12o2 m2 grunn.

Saksøkte nr. 18 har påstått erstatningen for denne grunn fastsatt på det grunnlag som fører til det høyeste erstatningsbeløp, nemlig på grunnlag av arealets utnyttelse i gartneribedriften.

Ifølge opplysninger meddelt av saksøkte nr. 18 foreligger det riktignok en godkjent reguleringsplan for boligbebyggelse på det nåværende gartneriområde. Samtidig har imidlertid saksøkte meddelt

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1966/8542/105
Uthentet 2024-12-04 12:17

at denne reguleringsplan er oppgitt, da det har vist seg mere lønnsomt å fortsette gartneridriften.

Fra saksøktes side er fremlagt en "beregning av marginal bruksverdi (1965) pr. m2 dyrket jord" (dok. 2o). Denne beregning fører etter kapitalisering på grunnlag av 5% rente til en verdi pr. mål stor kr. 136.2oo.-.

Skjønnskommisjonen gir saksøkte medhold i at erstatningen må fastsettes på det grunnlag som fører til det høyeste erstatningsbeløp, og er videre enig i at man da må taksere grunnen på grunnlag av bruksverdi for gartneridrift. Skjønnskommisjonen antar imidlertid at man ikke uten videre kan godta den beregning som er fremlagt som dok. 2o. Det antas å være visse tapsmuligheter og tapsrisikoer som denne beregning ikke tar hensyn til.

Skjønnskommisjonen ansetter verdien av grunnen på dette grunnlag til kr. 85.- pr. m2.

SLUTNING:

85 m2 til Adventveien
1o82 " " Sigurd Iversens vei
35 " " Harbitzalléen
I2o2 m2 takseres til kr. 85.- pr. m2.

II. Erstatning for skråning fastsettes til kr. 42.5o pr. m2.

III. Skjønnskommisjonen legger til grunn at den nåværende beplantning på ekspropriasjonsarealet kan bli stående til høsten 1965, og da med rotklump vil kunne fjernes av saksøkte.

T.nr. 19 - gnr. 3o, bnr. 98 - fru Ragnhild Ellefsen.

1) 5o.1 m2 grunn til Harbitzalléen takseres til kr. 38.- pr. m2.
2) Om nødvendig sørger kommunen for flytting av gjerde og oppføring av nye portstolper samt støping av ny mursokkel langs ekspropriasjonsgrensen.
3) Erstatning for skråning fastsettes til kr. 19.- pr. m2.

T.nr. 2o - gnr. 3o, bnr. 14o og 173, gnr. 5, bnr. 79 og 8o - Norges Statsbaner.

Det dreier seg her om ubebygde arealer i traséen for Grefsen-Bestumbanen, ekspropriert i 1918 til

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1966/8542/105
Uthentet 2024-12-04 12:17

dette formål.
På traséens nordvestre side er grunnen nyttet til boligbebyggelse. På traséens østside er det industribebyggelse. Med den usikkerhet som foreligger med hensyn til gjennomføringen av Grefsen-Bestum-banen, takserer skjønnskommisjonen disse arealer som boliggrunn.

Gnr. 3o, bnr. 14o:

1) 199.6 m2 til Harbitzalléen takseres til kr. 38.- pr. m2.
2) Erstatning for flytting av gjerde i ca. 27 meters lengde og for nytt gjerde i ca. 42 meter lengde - tilsammen kr. 1.8oo.-.
3) Erstatning for skråning kr. 19.- pr. m2.

Gnr. 3o, bnr. 173:

1) lol.3 m2 grunn til Harbitzalléen takseres til kr. 38.- pr. m2.
2) Erstatning for skråning kr. 19.- pr. m2.

Gnr. 5, bnr. 79:

1) 45.5 m2 grunn til Harbitzalléen takseres til kr. 38.- pr. m2.
2) Erstatning for skråning kr. 19.- pr. m2.

Gnr. 5, bnr. 8o:

1) 5o.8 m2 grunn til Harbitzalléen takseres til kr. 38.- pr. m2.
2) Erstatning for skråning kr. 19.- pr. m2.

T.nr. 21 - gnr. 5, bnr. lo3. Eier: Norges Statsbaner.
Fester: Aage Bjørland.
Det avstås ingen grunn.

T.nr. 22 - gnr. 5, bnr. 29 og 59 - Norges Statsbaner.
Det avstås ingen grunn.

T.nr. 23 - gnr. 5, bnr. 57 - snekker Trygve Tveit.

1) 22.3 m2 grunn til Harbitzalléen takseres til kr. 38.- pr. m2.
2) Erstatning for flytting av gjerde - kr. 65o.- (Porten flyttes ikke).
3) Erstatning for skråning fastsettes til kr. 19.- pr. m3.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1966/8542/105
Uthentet 2024-12-04 12:17

T.nr. 24 - gnr. 5, bnr. 76 og gnr. 31, bnr. 56 og 196.
Eier: Den norske Næringsmiddelfabrik A/S.
Fester: A/S Apothekernes Laboratorium for Special-præparater.
Industribebyggelse.
Skjønnskommisjonen takserer ekspropriasjonsarealene fra såvel dette takstnummer som fra t.nr. 25 som forhagegrunn, jfr. Stang: Norsk bygningsrett s. 165 - 166,Rettstidende 1948 s. 967 og 1955 s. 1199 samt skjønn avhjemlet av Oslo Skjønnskommisjon I 31.5. 1955 (Munkedamsveien) og 2o.1. 1956 (Waldemar Thranesgate) 6.11. 1956 (St. Olavsgate), 22.6. 1957 (Waldemar Thranesgate) og 16.6. 196o (Ullevålsveien).
Den bebyggelse som er oppført på t.nr. 24 og 25, representerer en ganske sterk utnytting av tomte-arealene, og området mellom murlivet og gaten kan vanskelig betraktes som annet enn forhage.
For begge takstnummers vedkommende har kommune- v: advokaten fastlagt følgende som skjønnsforutsetning:
"Hellegangen blir uforandret, likeså grøntbeltet, idet der dog blir anlagt en mer markert begrensning av dette mot kjørebanen - ved kantsten. Master for prosjektører og trær blir stående. Grunneier, eventuelt fester, har vedlikeholdet."
Gnr. 5, bnr. 76:
9.3 m2 grunn til Harbitzalléen takseres til kr. 5o.- pr. m2.
Gnr. 31, bnr. 196:
63.3 m2 til Harbitzalléen takseres til kr. 5o.- pr. m2.
Gnr. 31, bnr. 56:
151 m2 til Harbitzalléen takseres til kr. 5o.- pr.m2.

T.nr. 25 - gnr. 31, bnr. 6o - A/S Apothekernes Laboratorium for Specialpræparater.
Det henvises til fellesbemerkningen for t.nr. 24 og 25 under det foranstående t.nr. 24.
137.6 m2 grunn til Harbitzalléen takseres til kr. 5o.- pr. m2.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1966/8542/105
Uthentet 2024-12-04 12:17

- 2o -

T.nr. 26 - gnr. 5, bnr. 53 - maskinmester John Kvalbein.
1) 21.4 m2 til Harbitzalléen takseres til kr. 38.- pr. m2.
2) Erstatning for flytting av gjerde og porter - kr. 5oo.-.
3) Erstatning for tap av lé-trær - kr. 5oo.-

T.nr. 27 - gnr. 5, bnr. 54 - A/S Eureka mek. Verksted.
1) 27.7 m2 til Harbitzalléen takseres til kr. 38.- pr. m2.
2) Erstatning for flytting av gjerde og porter - kr. 5oo.-.
3) Erstatning for tap av lé-trær - kr. 5oo.-.

T.nr. 28 - Olaf Belseth.
9.5 m2 til Harbitzalléen takseres til kr. 38.- pr. m2.

T.nr. 29 - gnr. 5, bnr. 52 - Arthur Eriksen.
Bebyggelse med forretninger i hele første etasje og boliger i annen etasje.
1) 62.6 m2 til Harbitzalléen takseres til kr. 6o.- pr. m2.
2) Ulempeserstatning for tap av parkeringsområde utenfor forretningene - kr. 1.8oo.-

T.nr. 3o - gnr. 5, bnr. 13 - fru Hjørdis Sjølie.
Kombinert bolig- og forretningseiendom.
1) 1o4.7 m2 til Harbitzalléen takseres til kr.6o.- pr. m2.
2) Erstatning for nytt gjerde og port kr. 14oo.-.
3) Erstatning for beplantning inngår i dette tilfelle under den tilkjente grunnerstatning.

Oslo kommunes eiendom - gnr. 31, bnr. 57 -
31.1 m2 grunn til Harbitzalléen takseres til kr. 5o.- pr. m2 (som forhagegrunn).

---oOo---

Deretter avsas sådant

REFUSJONSSKJØNN:

Ekspropriasjonsområdene faller i seks refusjonsenheter:

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1966/8542/105
Uthentet 2024-12-04 12:17

Første enhet: Bestumveien.
Annen enhet: Ullernveien.
Tredje enhet: Fagertunveien.
Fjerde enhet: Sigurd Iversens vei.
Femte enhet: Adventveien.
Sjette enhet: Harbitzalléen.

Utover de opplysninger som i innledningen til erstatningsskjønnet er gitt angående bredden av de nyregulerte veier, nevnes at Bestumveien i nærværende sak på strekningen forbi t.nr. 3, 5 og 6 utvides fra tidligere ca. 6 til nå ca. 9 meter (altså ikke i full regulert bredde - lo meter).

Utvidelsene i Ullernveien gjennomføres i en bredde av ca. 7 meter og utvidelsen i Fagertunveien i ca. 6 meters bredde.

Skjønnskommisjonen finner at under refusjonsplikten kan bare bli å ta med erstatninger for grunnavståelse - ikke de øvrige tilkjente erstatninger.

I det ene tilfelle i nærværende sak, hvor det avstås vederlagsfri grunn i henhold til veierklæring, godskrives vedkommende grunneier (t.nr. 18) i refusjonsoppgjøret verdien av den vederlagsfritt avstått grunn ansatt på grunnlag av samme kvadratmeterpris som forøvrig er anvendt for denne eiendom, kr. 85.- pr. m2.
På grunnlag av erstatningsskjønnet kan det da oppstilles sådan

REFUSJONSBEREGNING:

1. enhet: Bestumveien.

Samlet verdi av avstått grunn	kr. 27.432.2o
Samlet fasadelengde for de berørte eiendommer	343.88 meter
Pr. løpende meter fasade	kr. 79,77259.

Tnr.	Gnr/bnr.	Medtatt i ref.	Fasade-lengde	Refusjon
3	6/18	6.976.8o	62.54	4.988.98
5	6/29		4o.13	3.2o1.27
6	6/238		37.15	2.963.55
6b	6/367		3,-	239.32
9	6/21	12.7o3.4o	57.38	4.577.35
	Trsp.	19.68o.2o	2oo.2o	15.97o.47

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1966/8542/105
Uthentet 2024-12-04 12:17

T.nr.	Gnr./bnr.	Medtatt i ref.	Fasade-lengde	Refusjon
	Trsp.	19.68o.2o	2oo.2o	15.97o.47
1o	6/242		39.84	3.178.14
11	6/24o	1.128.6o	41.87	3.34o.o9
12	6/93	543.4o	4.5o	358.98
13	6/51	6.o8o.-	25.5o) 4.56)	2.o34.2o 363.75
	6/241		21.98	1.753.4o
Umatr.	grunn O.K.		5.43	433.17
		27.432.2o	343.88	27.432.2o

2. enhet: Ullernveien.

Samlet verdi av avstått grunn kr. 3.845.6o
Samlet fasadelengde for de berørte eiendommer 42.13 meter
Pr. løpende meter fasade kr. 91.27937

Tnr.	Gnr/bnr.	Medtatt i refusjon	Fasade-lengde	Refusjon
3	6/18	57o.-	14.o1	1.278.82
8	6/322	3.275.6o	28.12	2.566.78
		3.845.6o	42.13	3.845.6o

3. enhet: Fagertunveien.

Samlet verdi av avstått grunn kr. 323.-
Samlet fasadelengde for de berørte eiendommer 15.11 meter
Pr. løpende meter fasade kr. 21.37657

Tnr.	Gnr/bnr.	Medtatt i refusjon	Fasade-lengde	Refusjon
8	6/322	133.-	1o.o5	214.83
9	6/21	19o.-	5.o6	1o8.17
		323.-	15.11	323.-

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1966/8542/105
Uthentet 2024-12-04 12:17

4. enhet: Sigurd Iversens vei.

Samlet verdi av avstått grunn og nullarealer innenfor regulering kr. 384.651.2o
Samlet fasadelengde for de berørte eiendommer 11o3.8o meter
Pr. Løpende meter fasade kr. 348.479o7

Tnr.	Gnr/bnr.	Medtatt i ref.	Fasade-lengde	Refusjon	÷ verdien av O-areal	Netto refusjon
13	6/51	23.848.8o	37.45	13.o5o.54		
			35.43	12.346.61		
	3o/2	49.628.-	111.14	38.729.96		
			61.47	21.421.o1		
15	3o/5	17.518.-	62.4o	21.745.o9		
16	3o/1o	12.524.8o	45.58	15.883.68		
17	3o/149	6.456.2o	26.2o)	9.13o.15)		
	3o/139	12.384.2o	38.43)	13.392.o5)		
			49.oo)	17.o75.47)		58.112.37
			18.87)	6.575.8o)		
			31.26)	1o.893.46)		
			3.oo)	1.o45.44)		
	3o/57	68.491.2o	295.97	1o3.139.35		
18	3o/6	193.8oo.-	287.6o	1oo.222.59	1o1.83o.-	o
		384.651.2o	11o3.8o	384.651.2o		

5. enhet: Adventveien.

Samlet verdi av avstått grunn kr. 7.6o5.-
Samlet fasade for de berørte eiendommer 16.28 meter
Pr. løpende meter fasade kr. 467.13759

Tnr.	Gnr/bnr.	Medtatt i ref.	Fasade-lengde	Refusjon
16	3o/1o	38o.-	8.29	3.872.57
18	3o/6	7.225.-	7.99	3.732.43
		7.6o5.-	16.28	7.6o5.-

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1966/8542/105
Uthentet 2024-12-04 12:17

6. enhet: Harbitzalléen.

Samlet verdi av avstått grunn kr. 55.o82.2o
Samlet fasadelengde for de berørte eiendommer 519.21 meter
Pr. løpende meter fasade kr. 1o6.o8848

Tnr.	Gnr/bnr.	Medtatt i refusjon	Fasade-lengde	Refusjon
17	3o/57	2.382.6o	35.39	3.754.47
18	3o/6	2.975.-	11.95	1.267.76
19	3o/98	1.9o3.8o	18.82	1.996.59
2o	3o/14o	7.584.8o	49.o8	5.2o6.82
	3o/173	3.849.4o	47.o7	4.993.58
	5/79	1.729.-	-	
	5/8o	1.93o.4o	-	
21	5/1o3		3o.63	3.249.49
22	5/29		21.78	2.31o.61
	5/59		2.99	317.2o
23	5/57	847.4o	42.23	4.48o.12
24	5/76	465.-	-	
	31/196	3.165.-	15.67	1.662.41
	31/56	7.55o.-	55.92	5.932.47
25	31/6o	6.88o.-	57.55	6.1o5.39
26	5/53	813.2o	14.1o	1.495.85
27	5/54	1.o52.6o	13.o3	1.382.33
28	5/5o	361.-	4.o2	426.48
29	5/52	3.756.-	26.43	2.8o3.92
3o	5/13	6.282.-	4o.1o	4.254.15
	31/57	1.555.-	26.92	2.855.9o
			5.53	586.66
		55.o82.2o	519.21	55.o82.2o

Ved bedømmelsen av hvorvidt vilkårene for å ilegge refusjon overensstemmende med denne beregning er tilstede, er det oppstått endel dissenser innen skjønnskommisjonen.

Den mest oversiktiglige måte å redegjøre for disse dissenser på, vil være å behandle eiendommene i takstnummer-rekkefølge.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1966/8542/105
Uthentet 2024-12-04 12:17

Vedr. t.nr. 3 er det enstemmighet innen kommisjonen om at denne eiendom bør ilegges halv refusjon i såvel første som annen enhet.

Vedr. t.nr. 5, 6, 6b, 9, 1o, 11 og 12 finner skjønnskommisjonens flertall, formannen, Kollerud og Halvorsen, at halv refusjon er begrunnet i første enhet, for t.nr. 9 også i tredje enhet.

Mindretallet, Müller Ellefsen og Knutsen voterer for full fritagelse for refusjon for disse taksnumre.

For t.nr. 8 voterer det samme flertall for halv refusjon, såvel i annen som i tredje enhet. Minoriteten voterer for full fritagelse.

Vedr. t.nr. 13 voterer et flertall, formannen, Müller Ellefsen, Kollerud og Halvorsen, for full refusjon i såvel første som fjerde enhet. Mindretallet, arkitekt Knutsen, er av den prinsipielle oppfatning at refusjon bare bør ilegges for en veibredde av maksimum 8 meter, og at grunneieren bør fritas for det refusjonsbeløp som gjelder den bredde av veien som overskrider dette. På dette grunnlag voterer han her for halv refusjon.

Vedr. t.nr. 15 voterer et flertall bestående av formannen, Müller Ellefsen, Kollerud og Halvorsen for nedsetting av refusjonen til kr. 7.5oo.-. Mindretallet, arkitekt Knutsen, voterer her for full fritagelse.

For t.nr. 16 voterer det samme flertall for en nedsettelse av refusjonsbeløpet i fjerde enhet til kr. 5.ooo.- og i femte enhet til kr. 1.ooo.-, mens arkitekt Knutsen dissenterer og voterer for full fritagelse i begge enheter.

Vedr. t.nr. 17 er det enstemmighet innen kommisjonen om hel fritagelse for refusjon forsåvidt angår gnr. 3o, bnr. 149 og 139 (samlet refusjonsbeløp ifølge beregningen kr. 58.112.37), idet det her dreier seg om Norges Statsbaners banegrunn. Av gnr. 3o, bnr. 57 finner den enstemmige skjønnskommisjon å burde frita den vestligste tredjedel av fasadelinjen, 295.97 meter, i fjerne enhet helt for refusjon.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1966/8542/105
Uthentet 2024-12-04 12:17

Det beløp som der således skjer fritagelse for, ansettes til kr. 35.000.-. Av restbeløpet, kr. 68.139.35, finner flertallet, formannen, Müller Ellefsen, Kollerud og Halvorsen, at refusjon bør utlignes med kr. 35.000.-.

Mindretallet, arkitekt Knutsen, voterer for at refusjonsbeløpet her nedsettes til kr. 2o,ooo.-.

I 6. enhet voterer det samme flertall for nedsetting av refusjonen på gnr. 3o, bnr. 57 til en halvdel, mens arkitekt Knutsen her voterer for full fritagelse.

T.nr. 18 antas av den enstemmige kommisjon å burde ilegges full refusjon i fjerde, femte og sjette enhet.

For t.nr. 19 voterer kommisjonens flertall, formannen, Kollerud og Halvorsen for utligning av halv refusjon, mens mindretallet, Müller Ellefsen og Knutsen, voterer for full fritagelse.

Vedr. t.nr. 2o voterer flertallet, formannen, Müller Ellefsen, Kollerud og Halvorsen for halv refusjon, mens mindretallet, Knutsen, voterer for full fritagelse.

For t.nr. 21, 22, 23, 26, 27 og 28 voterer flertallet, formannen, Kollerud og Halvorsen for ileggelse av halv refusjon, mens mindretallet Müller Ellefsen og Knutsen voterer for full fritagelse.

Vedr. t.nr. 24 og 25 er det enstemmighet innen kommisjonen om ileggelse av full refusjon.

Vedr. t.nr. 29 og 3o (begge delvis forretningsbygg) er det enstemmighet innen kommisjonen om ileggelse av refusjon med trefjerdedeler av beregnede beløp.

Som begrunnelse for sin stemmegivning anfører formannen, Kollerud og Halvorsen - som i en rekke av de foranstående avgjørelser utgjør flertallet:

Ifølge bygningslovens § 46 omfatter refusjonsplikten ordinært samtlige kommunens utlegg ved ervervelse av den grunn som er nødvendig til veiutvidelse, heri innbefattet alle utgifter til ulempeserstatning. Når - som her - refusjonsberegningen begrenses til å omfatte

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1966/8542/105
Uthentet 2024-12-04 12:17

utelukkende erstatninger for avståelse av grunn, ligger der allerede heri en sterk begrensning av refusjonens omfang. Begrensningen har sin grunn i at de her regulerte veier i det vesentlige går gjennom strøk med åpen boligbebyggelse fra tidligere av.

Bygningsloven - og bygningsvedtektene for Oslo - hjemler adgang til refusjon inntil en gatebredde av 2o meter. I praksis har det ved nærværende skjønnskommisjon vært gjort unntak herfra, spesielt hvor det har dreiet seg om innfartsårer til bykjernen, f.eks. Vosseveien, Strømsveien, Trondheimsveien, Sørkedalsveien, Drammensveien og Store Ringvei. Også i tilfelle hvor veiutvidelsen ikke har bragt disse veier opp i over 2o meters bredde, har således fritagelse for refusjon vært fastsatt.

Selvom anlegget av Sigurd Iversens vei med en bredde av 13.5 meter og utvidelsen av Harbitzalléen til samme bredde har som medvirkende årsak hensynet til gjennomgangstrafikken, finner skjønnskommisjonens ovennevnte flertall at også de tilstøtende grunneieres eiendommer ved reguleringen av veiutvidelsen tilføres slike fordeler og verdiøkning at refusjon for hver enkelt av eiendommene er begrunnet i den utstrekning som er angitt foran fra flertallets side under stemmegivningen.

Med den utvikling - og økning - i motorvogntrafikken som finner sted og som synes å ha en akselererende tendens, betegner det etter flertallets oppfatning en fordel for eiendommene at veien forbi eiendommen er regulert slik at det er mulighet for god avvikling av trafikken til, fra og forbi eiendommen.

Mindretallet, Müller Ellefsen og Knutsen, - med de innbyrdes avvik seg imellom som foranstående stemmegivning gir beskjed om - legger særlig vekt på det forhold at de fleste tomter langs de regulerte veier i denne sak fra gammelt av har vært brukt til åpen boligbebyggelse. Når mindretallet for en rekke eiendommers vedkommende går lenger enn flertallet i retning av fritagelse for refusjon, beror dette på en skjønnsmessig vurdering fra mindretallets side av fordelene og verdiøkningen for disse eldre boligeiendommer av så

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1966/8542/105
Uthentet 2024-12-04 12:17

brede veier som det her er tale om, sett i sammenligning med det tidligere veinett som sto til disposisjon.

I de tilfelle hvor mindretallet har votert for full fritagelse, er årsaken at mindretallet ikke finner at det foreligger noen fordel eller verdiøkning overhode. Arkitekt Knutsen har videre den prinsipielle oppfatning at full refusjon først bør være forfallen ved bruksendring, når det gjelder eiendommer som hittil har vært brukt til beboelse.

SLUTNING:

T.nr. 3 - gnr. 6, bnr. 18 - fru Elisa Levy m.fl., refunderer i første og annen enhet en halvdel av de beregnede beløp med henholdsvis kr. 2.494.49 og kr. 639.41, tilsammen kr. 3.133.9o, som forfaller ved bebyggelse av denne del av eiendommen.

T.nr. 5 - gnr. 6, bnr. 29 - fru Ragna Thams - refunderer i første enhet en halvpart av beregnet beløp med kr. 1.6oo.63, som er forfalt.

T.nr. 6 - gnr. 6, bnr. 238 - Lars Wilner Robertsen og fru Else Robertsen - refunderer i første enhet en halvpart av beregnet beløp med kr. 1.481.77, som er forfalt.

T.nr. 6b- gnr. 6, bnr. 367 - Kristian Lilleskog - refunderer i første enhet en halvpart av beregnet beløp med kr. 118.66, som forfaller ved bebyggelse.

T.nr. 8 - gnr. 6, bnr. 322 - fru Mona Bodd - refunderer i annen og tredje enhet en halvpart av beregnede beløp, henholdsvis kr. 1.283.39 og kr. 1o7.41, tilsammen kr. 1.39o.8o, som er forfalt.

T.nr. 9 - gnr. 6, bnr. 21 - Bestumkilen Borettslag - refunderer i første og tredje enhet en halvpart av de beregnede beløp, henholdsvis kr. 2.288.67 og kr. 54.o8, tilsammen kr. 2.342.75, som er forfalt.

T.nr.1o - gnr. 6, bnr. 242 - Sverre og Ingolf Frohde - refunderer i første enhet en halvpart av beregnet beløp med kr. 1.589.o7, som er forfalt.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1966/8542/105
Uthentet 2024-12-04 12:17

T.nr. 11 - gnr. 6, bnr. 24o - Reidar A. Berg - refunderer i første enhet en halvpart av beregnet beløp med kr. 1.67o.o4, som er forfalt.

T.nr. 12 - gnr. 6, bnr. 93 - Alf Rosenvinge Kolderup refunderer i første enhet en halvpart av beregnet beløp med kr. 179.49, som er forfalt.

T.nr. 13 - gnr. 6, bnr. 51 og gnr. 3o, bnr. 2 - A/S Selvaagbygg - refunderer i første og fjerde enhet de beregnede beløp kr. 2.o34.2o, kr. 13.o5o.54 og kr. 38.729.96, tilsammen kr. 53.814.7o, som forfaller ved bebyggelse.
På innløsningsarealer av disse eiendommer faller følgende beregnede beløp : kr. 363.75, kr. 12.346.61 og kr. 21.421.ol, tilsammen kr. 34.131.37.

T.nr. 15 - gnr. 3o, bnr. 5 - fru Aagot Johansen - refunderer i fjerde enhet - kr. 7.5oo.-, som er forfalt.

T.nr. 16 - gnr. 3o, bnr. lo - fru Elisabeth Holter - refunderer i fjerde enhet kr. 5.ooo.- og i femte kr. 1.ooo.-, tilsammen kr. 6.ooo.-, som er forfalt.

T.nr. 17 - gnr. 3o, bnr. 149, 139 og 57 - Norges Statsbaner - fritas for refusjon i fjerde enhet for gnr. 3o, bnr. 149 og 139 (beregnet beløp tilsammen kr. 58.112.37).
Vedr. gnr. 3o, bnr. 57 refunderer Norges Statsbaner i fjerde enhet kr. 35.ooo.- og i sjette kr. 1.877.23, tilsammen kr. 36.877.23, som forfaller ved bebyggelse.

På t.nr. 18 - gnr. 3o, bnr. 6 - J. Olsens Enke A/S - faller i fjerde enhet ingen refusjon, idet det beregnede beløp mer enn oppveies av det krediterte tilgodebeløp for vederlagsfritt avstått grunn.

I femte enhet refunderes	kr. 3.732.43
med fradrag av resttilgodebeløp i første enhet	" 1.6o7.41
Rest	kr. 2.125.o2

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1966/8542/105
Uthentet 2024-12-04 12:17

- 3o -

Transport kr. 2.125.o2
og i sjette enhet " 1.267.76
tilsammen kr. 3.392.78,
som er forfalt.

T.nr. 19 - gnr. 3o, bnr. 98 - fru Ragnhild Ellefsen - refunderer i sjette enhet en halvpart av beregnet beløp med kr. 998.29, som er forfalt.

T.nr. 2o - gnr. 3o, bnr. 14o og 173 samt gnr. 5, bnr. 79 og 8o - Norges Statsbaner - refunderer i sjette enhet for gnr. 3o, bnr. 14o og gnr. 3o, bnr. 173 en halvpart av beregnede beløp med henholdsvis kr. 2.6o3.41 og kr. 2.496.79, tilsammen kr. 5.1oo.2o, som forfaller ved bebyggelse

T.nr. 21 - gnr. 5, bnr. 1o3 - Eier: Norges Statsbaner Fester: Aage Bjørland - refunderer i sjette enhet en halvpart av beregnet beløp med kr. 1.624.74, som er forfalt.

T.nr. 22 - gnr. 5, bnr. 29 og 59 - Norges Statsbaner - refunderer i sjette enhet en halvpart av beregnede beløp med kr. 1.155.3o og kr. 158.6o, tilsammen kr. 1.313.9o, som er forfalt.

T.nr. 23 - gnr. 5, bnr. 57 - Trygve Tveit - refunderer i sjette enhet en halvpart av beregnet beløp med kr. 2.24o.o6, som er forfalt.

T.nr. 24 - gnr. 5, bnr. 76 og gnr. 31, bnr. 196 og 56 - Eier: Den norske Næringsmiddelfabrikk. Fester: A/S Apothekernes Laboratorium for Specialpræparater - refunderer i sjette enhet de beregnede beløp med kr. 1.662.41 og kr. 5.932.47 - tilsammen kr. 7.594.88 - som er forfalt.

T.nr. 25 - gnr. 31, bnr. 6o - A/S Apothekernes Laboratorium for Specialpræparater - refunderer i sjette enhet det beregnede beløp, kr. 6.1o5.39, som er forfalt.

T.nr. 26 - gnr. 5, bnr. 53 - John Kvalbein - refunderer i sjette enhet en halvpart av beregnet beløp med kr. 747.92, som er forfalt.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1966/8542/105
Uthentet 2024-12-04 12:17

- 31 -

T.nr. 27 - gnr. 5, bnr. 54 - A/S Eureka mek. Verksted - refunderer i sjette enhet en halvpart av beregnet beløp med kr. 691.16, som er forfalt.

T.nr. 28 - gnr. 5, bnr. 5o - Olaf Belseth - refunderer i sjette enhet en halvpart av beregnet beløp med kr. 213.24, som er forfalt.

T.nr. 29 - gnr. 5, bnr. 52 - Arthur Eriksen - refunderer i sjette enhet 3/4-deler av beregnet beløp med kr. 2.1o2.94, som er forfalt.

T.nr. 3o - gnr. 5, bnr. 13 - fru Hjørdis Sjølie - refunderer i sjette enhet 3/4-deler av beregnet beløp med kr. 3.19o.62, som er forfalt.

---oOo---

Deretter avsas sådan

FRAVIKINGSKJENNELSE:

Oslo kommune kjennes berettiget til å overta de i foranstående erstatningsskjønn under t.nr. 3, 8, 9, 11, 12, 13, 15 - 2o og 23- 3o takserte arealer mot til de respektive eiere å betale - eventuelt deponere - de i erstatningsskjønnet for hvert enkelt takstnummer fsatsatte erstatningsbeløp.

Overtagelse kan skje 14 dager fra forkynning av denne kjennelse.

---oOo---

I erstatning for utlegg til juridisk bistand (for t.nr. 3 også teknisk bistand) betaler Oslo kommune 14 dager fra forkynning av skjønnet til eierne av

T.nr. 3,4,7,8 og 1o v/h.r.advokat F.B.Sigmond kr. 3.52o.-.
T.nr. 13 v/advokat Harald Hertzberg kr. 1.ooo.-.
T.nr. 15 v/advokat V.B. Sundsten kr. 1.ooo.-.
T.nr. 16 v/h.r.advokat J.A. Kittelsen kr. 1.ooo.-.
T.nr. 18 og 19 v/h.r.advokat H.E. Helliesen kr. 3.5oo.-.
T.nr. 24 og 25 v/h.r.advokat Harald Knudtzon kr. 2.ooo.-.
T.nr. 3o v/advokat Rolf S. Reberg - kr. 1.ooo.-.

---oOo---

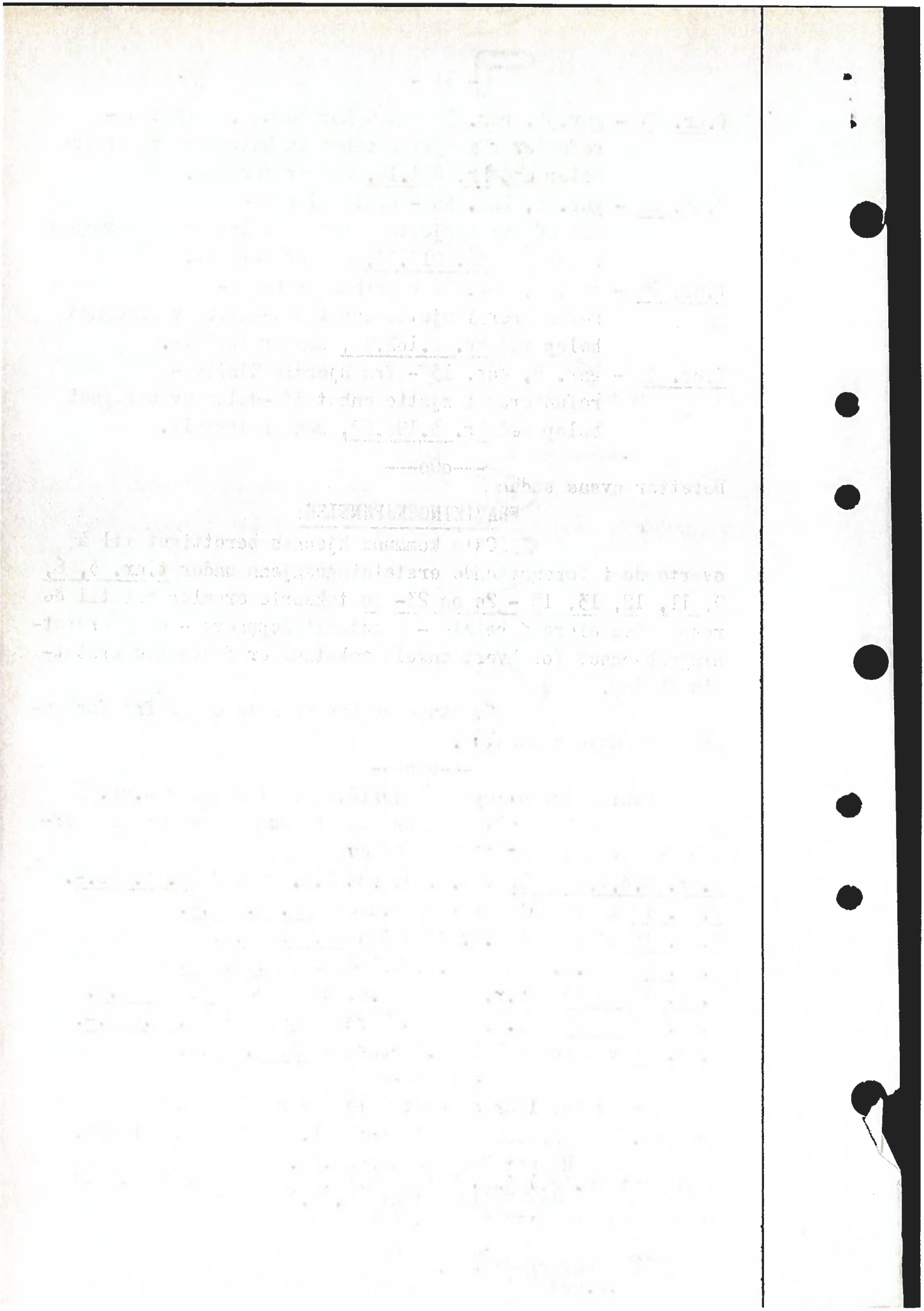
Samtlige avgjørelser er enstemmige hvor ikke noe annet er opplyst. Rettsboken ble opplest. Retten hevet.

Ragnar Christophersen.(s.)
Knut Knutsen.(s.) Axel Kollerud.(s.) Kaare Halvorsen.(s.)
Olaf Müller Ellefsen.(s.)

Utskriftens riktighet bekreftes:

Hans Stenberg-Nilsen.
H.r.advokat.

Avskriftens riktighet bekreftes:
TK.



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1966/8542/105
Uthentet 2024-12-04 12:17

E r k l æ r i n g

Undertegnede hjemmelsinnehavere av gnr. 6 bnr. 18 samtykker i at Oslo skjønnskommisjons skjønn av 12. juli 1965 tinglyses på eiendommen og at den tilkjente erstatningssum utbetales til hjemmelshaverne fru Elisa Levy med en halvpart, fru Elin Engnæs med en fjerdedel og fru Wenche Karlgaard med en fjerdepart.

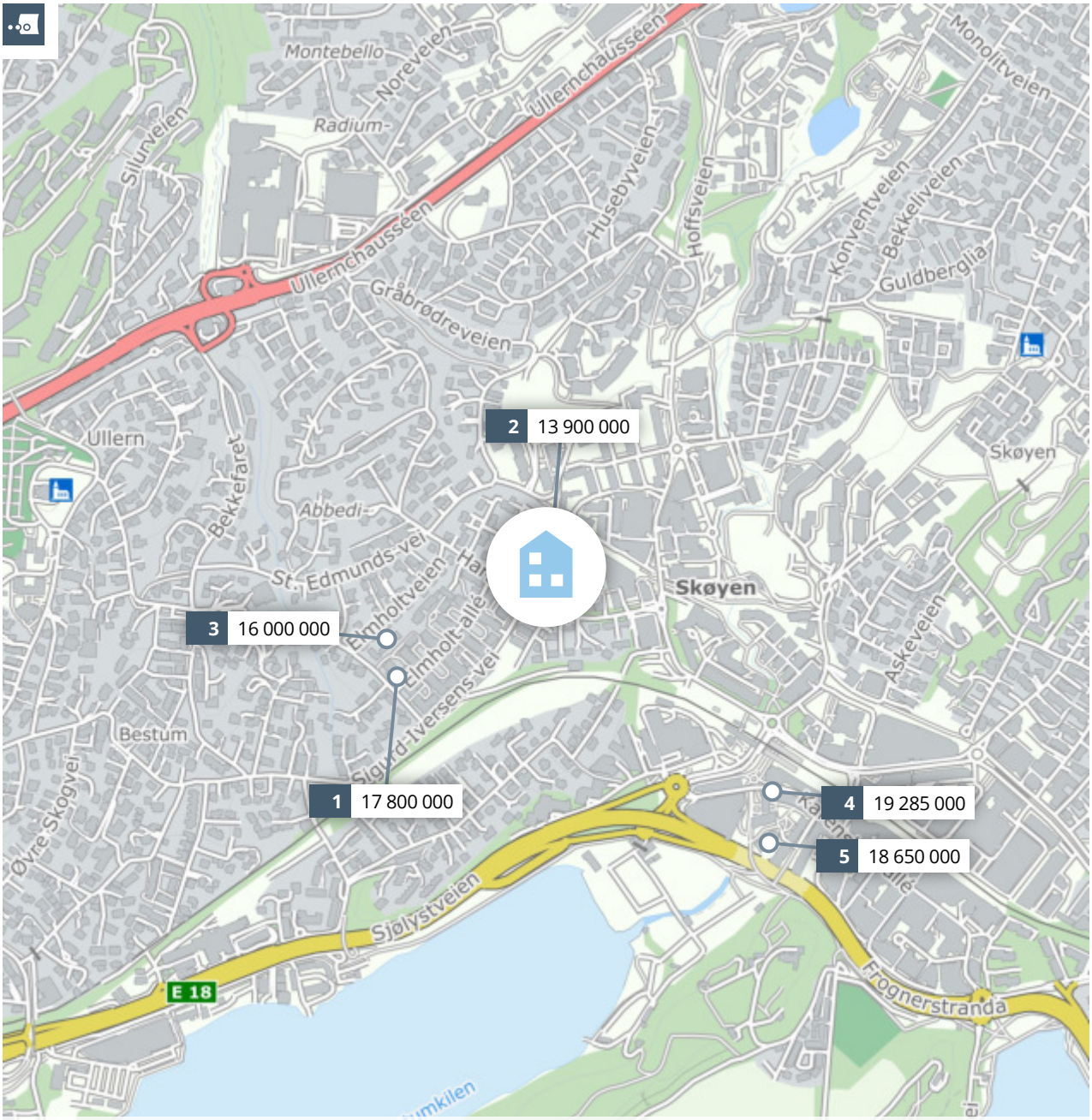
Oslo, den 14/1 1966

Elin Engnæs (s)
Elin Engnæs

Signe Karlgaard (s)
Signe Karlgaard

Rett underskrift bekreftes
G. Eckhoff (s)

GUNNAR ECKHOFF
ADVOKAT
OSLO



Meglers verdivurdering
HARBITZALLÉEN 31

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 08.03.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Fredrik Dyve.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Harbitzalléen 31, 0275 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2019

GNR 31 BNR 500 FNR 0 SNR 49 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Hoff nord

Verdivurdert til

19 800 000

-	19 800 000	152 308
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	130 m²	12 m²	0 m²	46 m²	0 m²	0 m²
Byggeår						2019

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasje	5

Balkong Heis Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Elmholt allé 13 130 m² 1994 4. etg 3 sov	27.08.2024	17 800 000	**17 800 000**	0	17 800 000	**136 923**
2 Harbitzalléen 35 94 m² 2019 4. etg 3 sov	14.01.2025	13 890 000	**13 900 000**	0	13 900 000	**147 872**
3 Elmholtveien 14 C 137 m² 2016 1. etg 3 sov	02.10.2023	16 900 000	**16 000 000**	0	16 000 000	**116 788**
4 Karenslyst allé 50 121 m² 2008 8. etg 3 sov	26.04.2022	19 600 000	**19 000 000**	285 000	19 285 000	**159 380**
5 Messepromenaden 11 177 m² 2005 10. etg 3 sov	16.05.2022	19 900 000	**18 650 000**	0	18 650 000	**105 367**

Dette er en utsøkt topp- og endeleilighet i moderne bygg fra 2019. Store vindusflater bader leiligheten i dagslys og en fantastisk terrasse på hele 46 m² strekker seg langs hele leiligheten; en solfylt uteplass. Leiligheten er gjennomført lys og luftig med hvite overflater, listefri himling, enstavs eikeparkett og vannbåren gulvvarme. Den flotte stuen har to gasspeiser og ligger i åpen løsning mot et påkostet kjøkken. Fleksibilitet med fire gode soverom, i dag benyttes det ene som TV-stue. Videre har leiligheten to baderom med nyere innredning, ett i suite med hovedsoverommet. Det er enkel heisadkomst og med leiligheten følger garasjeplass og stor kjellerbod.

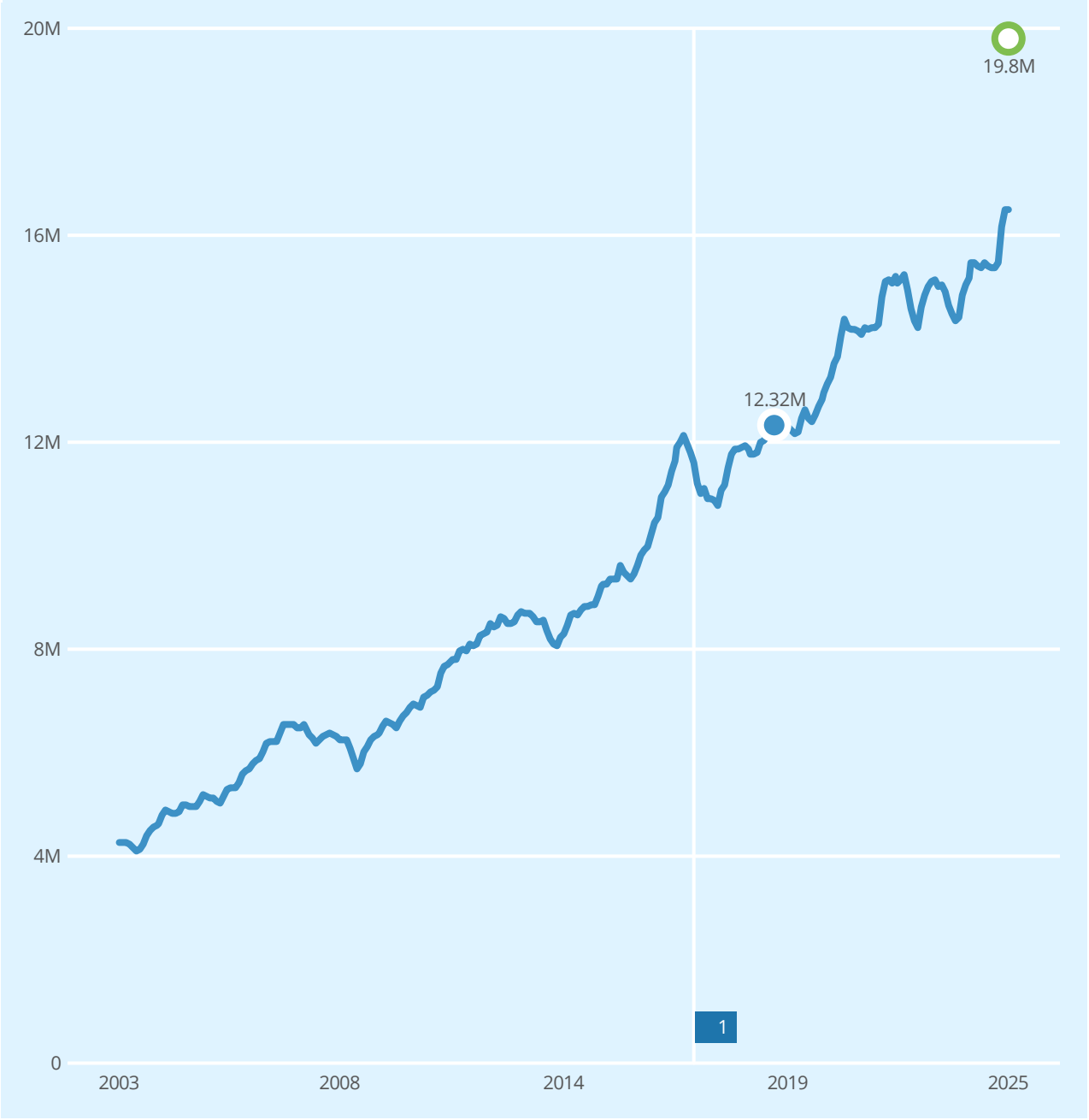
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

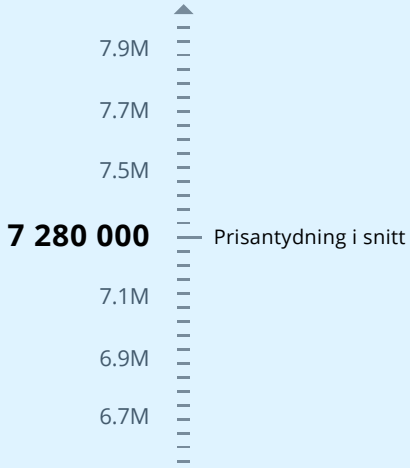
1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
08.05.2019		08.05.2019	-	12 318 000	-	12 318 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer. Nyoppført i 2019 - førstegangsoverføring.

Leiligheter til salgs i Hoff nord grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

47
dager

Leiligheter solgt i Hoff nord grunnkrets siste 3 mnd

18
leiligheter solgt

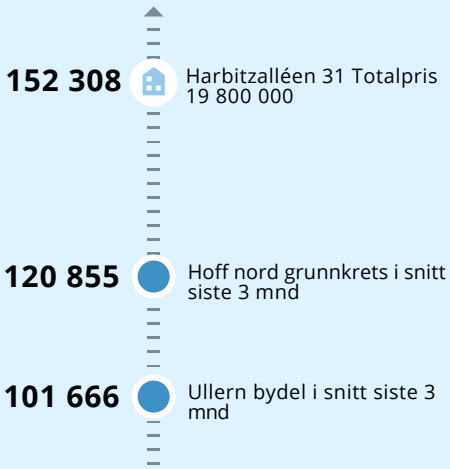


Solgt i snitt i løpet av

24
dager

for 5.2% over prisantydning

Analyse m²-priser



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Harbitzalléen 31
Gnr. 31 Bnr. 500 Snr. 49 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
159-24-0924

Meglerforetak: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Fredrik Dyve

Telefon / Mobil: / 92 21 14 65

E-post: fredrik.dyve@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater