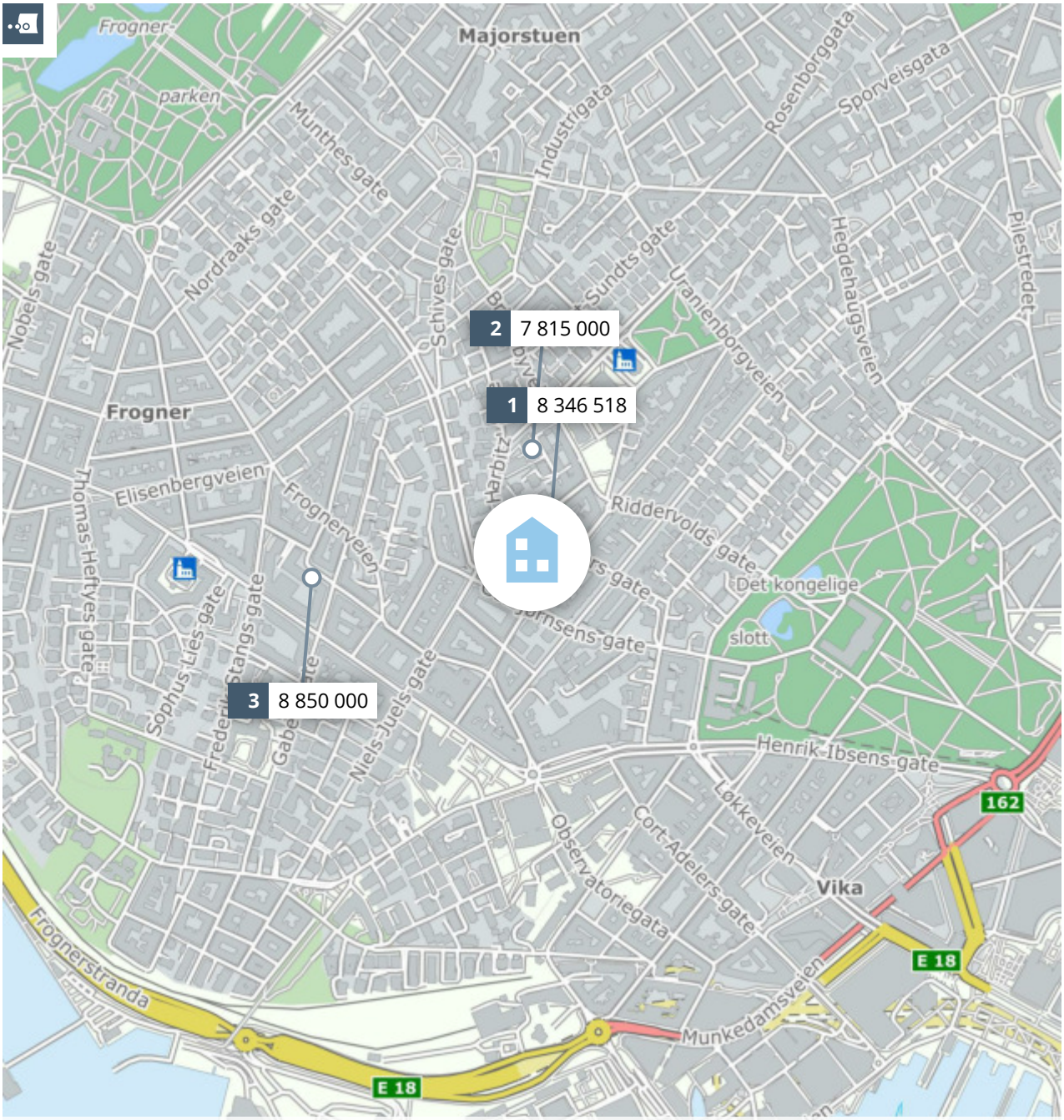
PRESIDENT HARBITZ' GATE 7A

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Energiattest
Meglerbrev
Innkalling årsmøte 2025
Protokoll årsmøte 2025
Vedtekter
Husordensregler
Vaaningshus - Exdok (uattestert) - 1894
Vaaningshus - Plan 1 etg - 1894
Innredning bad og wc - Exdok (uattestert) - 1935
Innredning bad og wc - Etasjeplan m.m. - 1934
Reguleringskart
Arealbekreftelse
S-2255
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

PRESIDENT HARBITZ' GATE 7 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 18.08.2025

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: Ulrik Tandberg Bøe.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

President Harbitz' gate 7 A, 0259 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1896

GNR 213 BNR 351 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS URANIENBORG RODE 5

Verdivurdert til

7 500 000

69 147	7 569 147	102 286
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	74 m²	6 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1896

Fellesutgifter	5 136
Formue	88 941
Soverom	2
Etasje	1

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Niels Juels gate 45 A 76 m² 1896 1. etg 2 sov	16.04.2025	8 150 000	**8 075 000**	271 518	8 346 518	**109 823**
2 Lallakroken 8 B 70 m² 1933 2. etg 2 sov	20.05.2025	7 980 000	**7 815 000**	0	7 815 000	**111 643**
3 Vestheimgata 6 B 71 m² 1938 1. etg 2 sov	11.06.2025	8 750 000	**8 850 000**	0	8 850 000	**124 648**

Velkommen til President Harbitz' gate 7A. En lekker 3 (4)-roms selveierleilighet i hjertet av Frogner. Her bor du i en klassisk bygård fra 1896 med herskapelige detaljer som stukkatur, rosetter og god takhøyde, kombinert med moderne standard etter oppussing i 2021. Beliggenheten er både sentral og skjermet, med umiddelbar nærhet til byens beste servicetilbud, restauranter og kollektivtransport - alt innen få minutters gange.

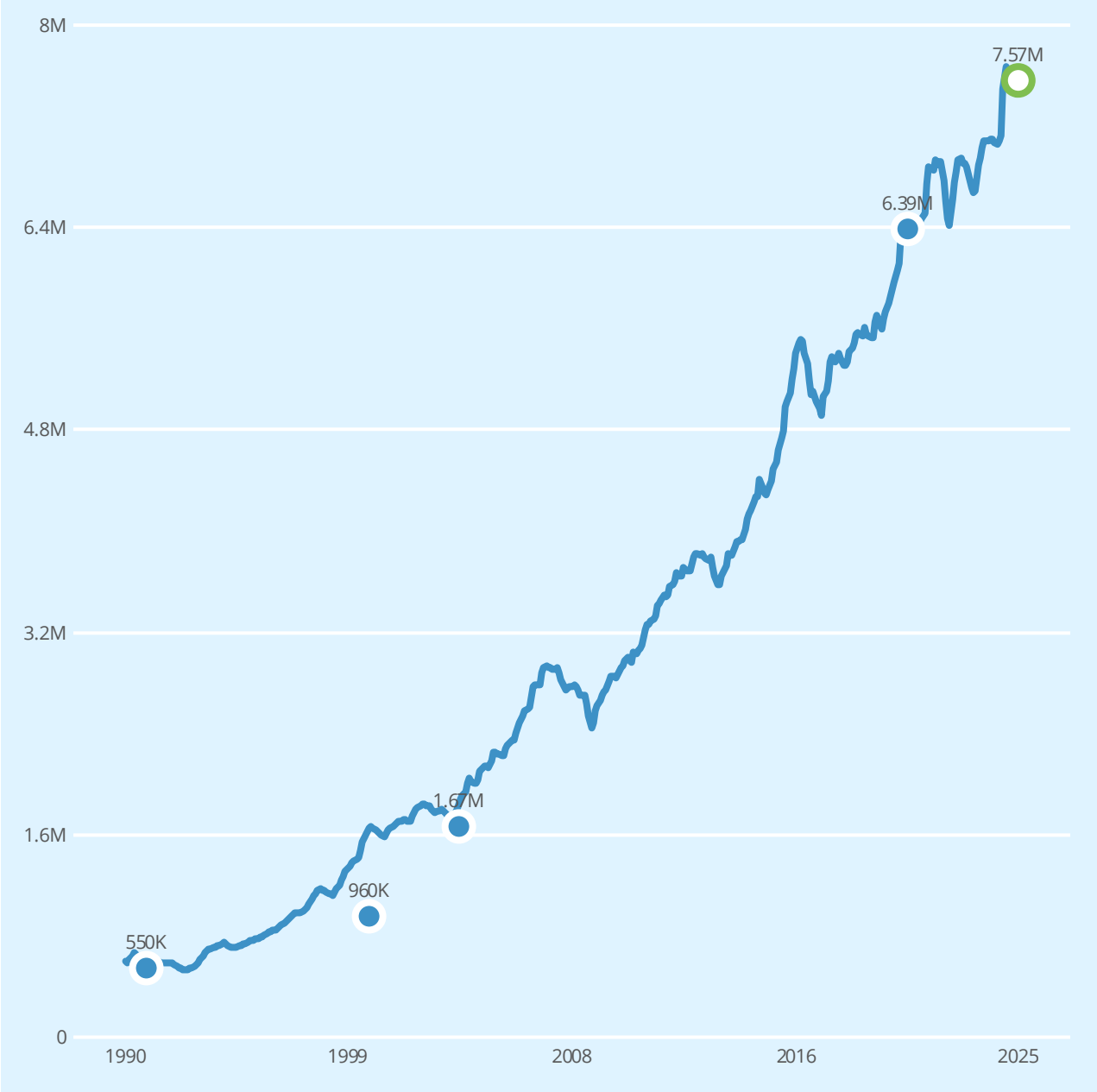
Kort fortalt:
- Lekker 3-roms selveier
- Pusset opp i 2021
- Herskapelig preg med stukkatur, rosett og god takhøyde
- Begge soverom vender mot rolig bakgård
- Bad og kjøkken fra 2021
- Klassisk bygård i fasjonabel gate
- Ekstern bod
- Beboerparkering i området
- Få minutters gange til kollektivt knutepunkt Solli plass
- Nærhet til alt av servicefunksjoner

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. 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 omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
31.03.2021	21.04.2021	01.06.2021	6 400 000	6 300 000	91 235	6 391 235
06.10.2003	14.10.2003	30.10.2003	1 690 000	1 670 000	-	1 670 000
04.04.2000		04.04.2000	-	960 000	-	960 000
16.08.1991		16.08.1991	-	550 000	-	550 000

Leiligheter til salgs i URANIENBORG RODE 5 grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
82
dager

Leiligheter solgt i URANIENBORG RODE 5 grunnkrets siste 6 mnd

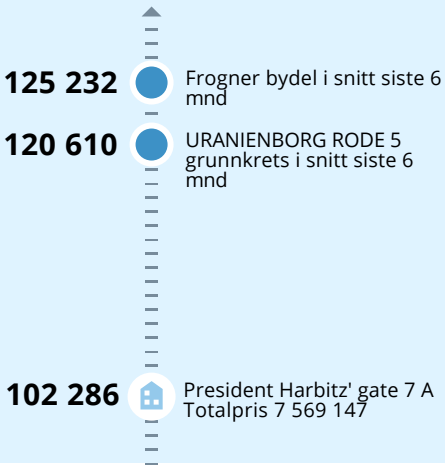
13
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
56
dager

for 1.2% over prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
President Harbitz gate 7A
0259 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 13/08/2025

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter.
Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:213, Bnr: 351
Hjemmelshaver:	Eirik Andreas Larsson
Seksjonsnummer:	1
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1896
Tomt:	545 m²
Kommune:	0301 - Oslo Kommune

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Eirik Andreas Larsson
Befaringsdato:	13.08.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Offentlig, via private stikkledninger.
Avløp:	Offentlig, via private stikkledninger.
Adkomst:	Offentlig, via private stikkveier.

OM TOMTEN:
Tomten ligger i et område med tilsvarende blokkbebyggelse fra samme tidsperiode. Adkomst til oppgangen via et skjermet portrom.

OM BYGGEMETODEN:
Bygård over 4 etasjer + loft og kjeller. Støpt såle, antatt fundamentert til bærende masser/flåter. Grunnmur av teglstein. Bærende elementer av teglstein. Etasjeskillere av trebjelker og antatt isolert med stubbloftsleire. Fasaden er pusset og malt. Taket er bygget opp i en trekonstruksjon og antatt tekket med stålplater. Vinduer med 2-lags glass.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten ble pusset opp i 2021 og overflatene fremstår jevnt over med normal slitasje med hensyn til alderen.
Skjevheter i konstruksjonen forekommer og må forventes da bygget har høy alder.

Badet ble pusset opp i 2021 og har enkelte bemerkninger på blant annet rørgjennomføringen til avløpet under servanten og bom i flis, samt mindre avvik på fallprosjekteringen.
Kjøkkeninnredningen med jevnt over normal slitasje, men bemerkning gis på manglende fuge mellom benkeplaten og bakveggen, samt at oppvaskmaskinen trenger en justering.

Generelt alle vinduene har et avvik, enten om det er sprekker i glassrutene, at de ikke kan åpnes eller at de har et generelt behov for vedlikehold og reparasjon.

For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i stuen: 3,0m.
Port-telefon.
Automatiske sikringer.
Stoppekraner er montert på badet.
Varmtvannsberederen er montert på badet.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat er utplassert.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Varmekabler på badet.
Gateparkering etter lokale parkeringsbestemmelser.

DOKUMENTKONTROLL:
www.eiendomsverdi.no
www.oslo.kommune.no
Informasjon fra hjemmelshaver, herunder muntlig informasjon og oversendt dokument.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malte slette overflater. Flislagte vegger på badet.
Tak: Malte slette overflater. Panel.
Gulv: 1-stavs parkett. Flislagt gulv på badet.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I følge hjemmelshaver:
2021: Leiligheten ble pusset opp.
- Oppgraderte overflater med blant annet ny parkett.
- Badet ble pusset opp.
- Kjøkkenet ble flyttet ut i stuen.

FELLESKOSTNADER:
Henviser til prospektet for oppdatert informasjon vedrørende felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	0	6	0	0	0	0
1. Etasje	74	0	0	0	74	0
SUM BYGNING	74	6	0	0	74	0
SUM BRA	80					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Stue, kjøkken, gang, bad og to soverom.

BRA-e:

Kjellerbod.

MERKNADER OM AREAL:

Arealet er målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.

Kjellerbod, merket med "seksjon 1": 5,6 kvm. Det bemerkes at det var en merkbar "kjellerlukt" i kjelleren. Høye fuktverdier/høy luftfuktighet i kjelleren og i kjellerboden forøvrig må forventes. Lagring av pappesker, tekstiler etc frarådes.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Etasjeskilleren har et målbart avvik i planheten på følgende:
- Stue: 10 mm internt.
- Kjøkken: 16 mm internt.
- Soverom/gang: 20 mm internt.

TG 2 settes da avvikene overstiger toleransekravene som er satt i NS3600.
Større avvik enn oppgitt ovenfor kan forekommer da målingene ble punktvis utført.
Skjevheter i konstruksjonen må forventes da bygget har høy alder og gjerne har setninger/skjevheter.

_____

Hjemmelshaver opplyser at det går et pipeløp i gangen. Ukjent om det er flere pipeløp i leiligheten. Pipeløpet er i så fall tildekket av gipsplater og dette medfører at alle de fire sidene til pipeløpet er tildekket. Når pipeløpet består av teglstein så skal alle fire sidene være tilgjengelige i tilfelle det oppstår skader.
TG 2 settes da pipeløpet er tildekket av gipsplater eller tilsvarende. Dette medfører at sprekkdannelser og skader som kan oppstå ikke blir synliggjort. Gipsplatene må fjernes.
Ukjent om det foreligger et fyringsforbud eller hva pipeløpets tilstand forøvrig er.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Strømmen var avslått i hele leiligheten og dette medfører at enkelte rom, som f eks badet, hadde svært begrenset med lys og at varmekablene på badet var avslått.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Eirik Andreas Larsson.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

13/08/2025

Ole Krefting

Ole Herman Krefting

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2021 med flislagte vegger og slett himling.
Det ble påvist sprekkdannelser i mykfugen mellom veggene og himlingen. Denne kan enkelte skiftes ut med en ny fuge, men hvis sprekken oppstår på nytt så tyder det på bevegelser eller en svakhet i konstruksjonen.
Mindre trappinger mellom flisene ble observert.

Mekanisk avtrekk via egen vifte(merk kommentar under punkt (6.3 - Ventilasjon).
Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er helt tett og dette medfører at tilluften ikke er tilstrekkelig. Det må etableres en luftespalte på minimum 10 mm slik at tilluften er tilstrekkelig. Dette kan bidra til at avtrekket på badet forbedres.

Vinduet på badet er plassert i våtsonen til dusjen og vannsøl mot karmen må holdes til et minimum da overgangen mellom karm og membran ofte er et svakt punkt.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt baderomsgulv med varmekabler. Merk at strømmen i leiligheten var skrudd av og det medfører at funksjonen til varmekablene er ukjent.

Det ble påvist bom i flis på enkelte steder, samt forekomster av svertesopp i enkelte silikonfuger i dusjen.
Bom i flis tyder på at vedheften mellom flisen og underlaget ikke er tilstrekkelig, dette kan føre til at flisene lettere sprekker opp eller at de kan løsne.

Fallforholdet ble målt til 1:100 i dusjen + en oppkant på ca 7 mm.

Oppkanten til øvrig gulv ble målt til 7 mm, men denne skal være 10 mm for å være iht kravene i TEK-17.

Øvrig gulv er i stor grad flatt og med et stedvis fall i retning av dusjen.
Dørterskelen er svært høy og det legges til grunn at membranoppkanten er minimum 15 mm over ferdig flis på dette punktet, slik at et flatt gulv aksepteres(utenfor dusjen) iht TEK-17.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membranen er fra 2021

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Rennesluk fra 2021 med tilhørende vannlås.
Synlig banemembran og klemring i sluket.
Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.

Gjennomføringen til avløpet fra servanten er ikke tilstrekkelig forseglet med en membran/mansjett. Dette medfører at våtsonen til servanten er brutt.

Hulltagning ble utført i tilstøtende vegg på soverommet bak dusjen. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier på dette punktet.

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra IKEA med laminerte benkeplater, malt backsplash og slette skapfronter.
Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin.
Ventilator med kullfilter.
Enkel kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via rør-i-rør.
Waterguard og komfyrvakt er montert.

Merknader: Det mangler en fuge mellom benkeplatene og bakveggen. Dette medfører at vann kan renne bak skapstammene og ned bak underliggende skapstamme. Dette kan forårsake fuktskader i tilstøtende bygningsdeler.
Oppvaskmaskinen er ikke montert jevnt med tilstøtende skapstammer og kan med fordeler justeres inn.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Andre rom i boligen ble pusset opp i 2021 og fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen.
Innvendige dører subber mot dørkarmen og kan trenge en justering for å gå fritt.
Stedvis knirk i parketten forekommer.

Skjevheter i konstruksjonen forekommer og må forventes da boligen har høy alder med tilhørende risiko for setninger/bevegelser i konstruksjonen.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 3 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass, se under.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting, se under.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vinduer med 2-lags glass fra 1997 og 2011. Det kan antas at enkelte av glassene ble skiftet ut i 2011, men at karmen er eldre.
Tre glassfelt har sprukket opp, samt flere av vinduene ikke kan åpnes. Kraftige setninger i et vindu på kjøkkenet.
Flere hasper/håndtak har knukket og må skiftes ut. Flere av vindusfeltene slår skjevt mot karmene og justering anbefales.

Inngangsdør med EI30/35db brann-og lydklassifisering.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.
Normalt vedlikehold er nødvendig for at bygningsdelene skal oppnå forventet levetid.

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vanntilførselen i boligen består av rør-i-rør og et fordelerskap er montert på badet.
Stoppekraner er montert i fordelerskapet og disse hadde en tilstrekkelig funksjon ved test.
Et overløp er etablert i fordelerskapet og lekkasjevann skal synliggjøres på badet via en siklemikk(grått deksel) ved toalettet.
Kursbetegnelse mangler i fordelerskapet.

Avløpene er skjult i rørgater og ble ikke besiktiget.
Det foreligger ingen dokumentasjon på at det har blitt utført en rørrehabilitering/fornying av avløpsrørene i blokken og det må påregnes at dette må utføres i fremtiden.
Det ble ikke påvist noen treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene på befaringsdatoen.

Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Drensspalte er ikke etablert og det er ukjent hvordan lekkasjevann synliggjøres. Dokumentasjon på en annen godkjent løsning må fremvises.

Merknader:

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder med ukjent alder og volum. Informasjonslappen er skjult.
Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.

Strømtilførsel via en fast tilkobling og med servicebryter iht krav.
Sikkerhetsventilen er koblet til et overløp og lekkasjevannet fra denne ventilen skal synliggjøres på baderomsgulvet via en siklemikk bak vaskemaskinen.

Merknader: Varmtvannsberedere har en forventet teknisk levetid på ca 20 år.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Ventilasjonen i boligen baseres på en naturlig ventilasjon og et avtrekk er etablert på badet.
Det er montert et mekanisk avtrekk på badet, men bruken av en mekanisk vifte må godkjennes av styret i sameiet da den kan forstyrre avtrekket til øvrige beboere.
Friskluftsventiler er montert i enkelte av vinduskarmene og disse må stå i en åpen stilling slik at tilluften er tilstrekkelig.
Det er ikke en passiv luftemulighet/friskluftsventiler på soverommene eller i stuen.

Merknader: Naturlig ventilasjon har en redusert effekt sammenlignet med et mekanisk avtrekk eller et balansert ventilasjonsanlegg.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er ikke antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider i boligen og historikken til anlegget mtp utskiftninger, vedlikehold og tilsyn er dermed ukjent.

Automatiske sikringer med jordfeilbrytere og 63 amp hovedbryter.
Kursbetegnelse foreligger, men denne må renskrives og oppdateres.

Merknader: Anlegget er udokumentert og en el-kontroll anbefales for å avdekke om det forekommer feil og mangler på anlegget.

Det anbefales på et generelt grunnlag at det utføres en el-kontroll ca hvert 10. år eller ved et eierskifte.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Tilleggsopplysninger:

Det foreligger byggetegninger som samsvarer med omrisset av leiligheten.
Dagens bruk av leiligheten har blitt endret siden byggeåret med blant annet:
Kjøkkenet har blitt flyttet ut i stuen.
Tidligere kjøkken har blitt omgjort til et bad og et soverom.
Døråpninger har blitt blendet igjen og enkelte nye har blitt etablert.
Endringene har ikke blitt byggesøkt.

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på utførte arbeider i boligen.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er helt tett og dette medfører at tilluften ikke er tilstrekkelig. Det må etableres en luftespalte på minimum 10 mm slik at tilluften er tilstrekkelig. Dette vil bidra til at avtrekket på badet forbedres.

Det ble påvist sprekkdannelser i mykfugen mellom veggene og himlingen. Denne kan enkelte skiftes ut med en ny fuge, men hvis sprekken oppstår på nytt så tyder det på bevegelser i konstruksjonen.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Flisoppkanten i dusjen og mot øvrig gulv ble målt til 7 mm, men denne skal være 10 mm for å være iht kravene i TEK-17. Dette medfører at fallforholdet ikke er iht preaksepterte ytelser i TEK-17.
Det bemerkes at badet kan benyttes uten noen store problemer med dette avviket.

Bom i flis forekommer på gulvet.
Bom i flis tyder på at vedheften mellom flisen og underlaget ikke er tilstrekkelig, dette kan føre til at flisene lettere sprekker opp eller at de kan løsne.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke og dette må innhentes for å kunne lukke avviket.

Gjennomføringen til avløpet fra servanten er ikke tilstrekkelig forseglet med en membran/mansjett. Dette medfører at våtsonen er brutt og en risiko for at fukt kan trekke inn i konstruksjonen.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Det mangler en fuge mellom benkeplatene og bakveggen. Dette medfører at vann kan renne bak skapstammene og ned bak underliggende skapstamme. Dette kan forårsake fuktskader i tilstøtende bygningsdeler.

Ventilator med kullfilter holder isolert sett til TG 2 iht NS3600. Utkast til friluft eller et annet egnet anlegg er nødvendig for å lukke avviket.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Kursbetegnelse mangler i fordelerskapet.

Drensspalte er ikke etablert i underkant av toalettskålen og det er ukjent hvordan lekkasjevann fra sisternen synliggjøres. Dokumentasjon på en annen godkjent løsning må fremvises.

Potensielt høy alder på avløpsrørene i bygget. Rørrehabilitering/fornying må påregnes med tiden.

6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen har begrenset tilgjengelighet for besiktelse.
Dokumentasjon på utførelse mangler og det er ukjent hvor gammel berederen er, samt hvilken kapasitet/volum berederen har.
Berederen er montert inne i en kasse og det er en risiko for at lekkasjevann fra diverse koblinger ikke vil bli synliggjort og kan dermed forårsake skader før vannet eventuelt renner ut på badet. Waterguard anbefales.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

6.3 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon og ventilator med kullfilter får automatisk TG 2 iht NS3600.

Det er ikke montert friskluftsventiler på soverommene og i stuen, dette medfører at disse rommene ikke har en passiv luftemulighet.

Bruken av en mekanisk vifte på badet må godkjennes av styret i sameiet.

Takstmannens vurdering ved TG3:

4.1 Vinduer og ytterdører

Tre glassfelt har sprukket og må skiftes ut for å opprettholde forventet isolasjonsevne.
Flere av vinduene ikke kan åpnes og justering/vedlikehold er nødvendig.

Flere av vindusfeltene slår skjevt mot karmene og justering anbefales.
Kraftige setninger i et vindu på kjøkkenet.
Flere hasper/håndtak har knukket og må skiftes ut.
Utskiftning av glassruter og eventuelt hele vinduer må påregnes hvis det ikke er mulig å oppnå ønsket funksjon.
Prisestimatet inkluderer kun utskiftning av vinduene som har knust glass og kraftige setninger. Øvrige skader/slitasje kan forsøkes å vedlikeholdes før eventuell utskiftning er nødvendig.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere (WM)

Oppdragsnr.
159250561

Selger 1 navn
Eirik Andreas Larsson

Gateadresse
President Harbitz' gate 7A

Poststed	Postnr
Oslo	0259

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 3

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: 159250561

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

Beskrivelse: Er en skjevhet i fasade som påvirker alle leiligheter i bygget.

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Sameiet pusset opp fadesen før jeg flyttet inn

Arbeid utført av: Usikker

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

Beskrivelse: Kjelleren har blitt brannsikret i 2025

Document reference: 159250561

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er gjort gjennom sameiet

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

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

Document reference: 159250561

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 159250561

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eirik Andreas Larsson	cf308854b0150ade731841 11f057ce0cde4a2722	18.08.2025 12:27:25 UTC	Signer authenticated by One time code

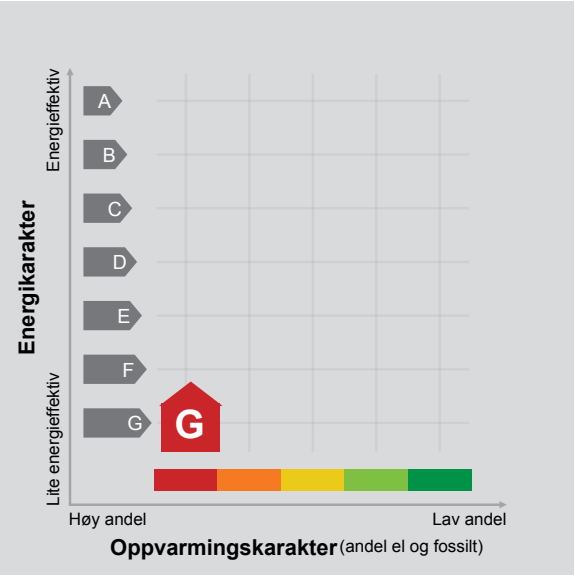
Document reference: 159250561

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	President Harbitz' gate 7A
Postnummer	0259
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	213
Bruksnummer	351
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-154946
Dato	14.08.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i 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.enova.no/energimerking.

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 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.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå el.apparater helt av
- Bruk varmtvann fornuftig
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Vask med fulle maskiner

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.

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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1896
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	74
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova-...).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

MEGLERBREV

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Att.: Thea Hvam

Deres ref.: 159-25-0561
Vår ref.: 211-7 A-01 Thomas Foss

President Harbitz Gate 5 Og 7 Sameiet - Seksjonsnummer 01 - Larsson, Eirik Andreas

Deres henvendelse av 15.08.2025 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon nr. 01 i President Harbitz Gate 5 Og 7 Sameiet er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Sameie:	President Harbitz Gate 5 Og 7 Sameiet
Org.nr.:	985845905
Seksjonsnr.:	01
Seksjonseier:	Larsson, Eirik Andreas
Adresse:	President Harbitzgt. 7 A, 0259 OSLO

Forsikring

Sameiets forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr.:	87201487

Andel fellesgjeld pr 31.12.2024	69 147
Andel formue pr 31.12.2024	88 941

Felleskostnader
Felleskostnader pr mnd:

FELLESKOSTNADER	5 136,00

Totale felleskostnader pr. mnd: 5 136,00

Ligningsmessige opplysninger for seksjonen må innhentes av eieren.

Lån
Selskapet har 2 lån i DnB:

Lånenummer **1212.32.52282** Nominell rente **7,0%** annuniteslån over 20 år med oppstart aug 2012. Rest – **kr 485.575,35**

Lånenummer **1213.19.79353** Nominell rente **7,0%** annunitetslån over 20 år med oppstart nov 2015. Rest – **kr 617.547,99**

Dyrehold

Diverse

Det er dugnadsplikt i eiendommen, ref sameiets husordensregler. Unnlatt oppmøte belastes seksjonen med dugnadsbidrag kr 500,-.

Styret
Styreleder: Nina Aanensen,e-post: naanensen@egencia.com styrets e-post president-harbitz5-7@mail.lettstyrt.no

Når overdragelse er gjennomført ber vi om å få tilsendt fullstendig navn, adresse og personnr. med e-post/telefonnr. for ny(e) eier(e) for eksempel i form av kjøpekontrakt. Dette for at vi skal kunne innberette eiers andel i sameiet til ligningsmyndighetene og slik at ny(e) eier(e) får giro for betaling av felleskostnader.
Vennligst ta kontakt i forbindelse med oppgjør for å sjekke eventuelle restanser på felleskostnader o.l. Eventuelt forfalte, ikke betalte krav på eierseksjonen pr. dags dato:
6 166,42

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i selskapet. Eierskiftet skal godkjennes av styret via vårt kontor.

Eierskiftegebyr - kr 6.570,- ink. mva
Det blir foretatt en regulering av gebyr/honorarer per 01.01. Reguleringen vil være gjeldende for alle pågående eierskifter.

PHM Forvaltning AS er kun forretningsfører for dette boligselskapet. For øvrige opplysninger vedrørende sameiet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må lagets styre kontaktes. Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene 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.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

Eierskiftemelding bes sendes vårt kontor PHM Forvaltning – eiendom@phm.no.

Stabekk, 18.08.2025
for President Harbitz Gate 5 Og 7 Sameiet

Vennlig hilsen
PHM Forvaltning AS

Thomas Foss

INNKALLING
ÅRSMØTE 2025

Innkalling

Årsmøte 2025

Sameiet President Harbitz Gate 5-7

Tidsrom	03. juni 18:00 - 20:00
Invitasjon sendt	
Møteform	Fysisk
Møteleder	Nina Aanensen
Referent	Diana Evju
Protokollvitner	Elias Ibrahim Gunnar Torleivson Bjørgum

Kommentar
Bakgården

Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.2. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.3. Møteleder

Nina Aanensen

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.4. Referent

Diana Evju

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.5. Protokollvitner

Elias Ibrahim, Gunnar Torleivson Bjørgum

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

2. Årsregnskap med noter 2024

Vedlegg
PH5og7 - Årsoppgjørspakke 2024.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

3. Honorar til styret

Beskrivelse
Styrets forslag: «For funksjonsåret 2024 utbetales inntil kr. 25.000,- i styrehonorar/godtgjørelse. Beløpet fordeles av styret etter styrets eget beste skjønn.»

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

4. Saker fra styret

4.1. Vedlikeholdsplan

Beskrivelse
Status utførte prosjekter og planer fremover. Diskusjon av innkommet forslag, sak 5.1

Flertallskrav
Orienteringssak

4.2. Budsjett 2025

Flertallskrav
Orienteringssak

5. Innkommende saker

5.1. Agendaforslag

Beskrivelse
Brannvarsling høres ikke selv hos meg som bor og sover vegg i vegg med alarmanlegget. Kan det være mulig å seriekoble med alarmklokker i hver etasje?

Flertallskrav
Orienteringssak

5.2. Forslag til medlem av styret

Beskrivelse
Jeg foreslår Karoline Haaland som nytt medlem av styret.

Flertallskrav
Orienteringssak

6. Informasjon til valg av styre

Beskrivelse
Styreleder - Nina Aanensen har ett år igjen av sitt verv
Styremedlem - Arild Molstad stiller til gjenvalg
Styremedlem - Gunnar Torleivson Bjørgum har ett år igjen av sitt verv
Styremedlem - Elias Ibraim har ett år igjen av sitt verv
Varamedlem - Anders Torp har ett år igjen av sitt verv
Nominerte styremedlemmer: Karoline Haaland (ikke bekreftet om hun er villig til å stille eller ikke)

Flertallskrav
Orienteringssak

7. Valg

Styremedlem

Arild Molstad (For 2 år)

Sameiet President Harbitz Gate 5 Og 7

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Resultatregnskap år 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inntekter felleskostnader		985 440	921 138	985 500	1 009 803
Andre inntekter	1	2 000	4 000	0	0
Sum inntekter		**987 440**	**925 138**	**985 500**	**1 009 803**
Kostnader					
Lønn	2	25 000	25 000	25 000	25 000
Kommunale avgifter		260 498	223 406	260 000	287 000
Strøm og varme		17 673	23 377	30 000	30 000
TV og bredbånd		127 755	123 218	130 000	133 000
Andre driftskostnader		7 355	10 634	12 000	750 000
Vaktmester og renhold		45 040	42 625	46 000	47 000
Reparasjon og vedlikehold	3	34 413	0	120 000	220 000
Forretningsførsel og honorarer		59 676	57 435	59 700	61 300
Forsikring		111 840	102 431	110 000	121 600
Andre kostnader	4	7 957	8 351	9 600	9 700
Sum kostnader		**697 207**	**616 476**	**802 300**	**1 684 600**
Driftsresultat		**290 233**	**308 662**	**183 200**	**-674 797**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		11 232	10 026	0	0
Finanskostnader		87 524	80 762	85 000	85 000
Sum finans	**5**	**-76 292**	**-70 735**	**-85 000**	**-85 000**
Resultat		**213 940**	**237 927**	**98 200**	**-759 797**

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		25 477	12 511
Forskuddsbetalte kostnader		120 178	77 351
Sum fordringer	**6**	**145 655**	**89 862**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**7**	**1 384 791**	**1 311 936**
Sum omløpsmidler		**1 530 447**	**1 401 798**
Sum eiendeler		**1 530 447**	**1 401 798**

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		332 297	118 356
Sum egenkapital	**8**	**332 297**	**118 356**
Gjeld			
Gjeld kredittinstitusjoner	9	1 160 836	1 253 931
Sum langsiktig gjeld		**1 160 836**	**1 253 931**
Leverandørgjeld		2 080	3 180
Forskudd fra kunder		33 394	24 407
Påløpte renter		1 840	1 924
Sum kortsiktig gjeld		**37 314**	**29 511**
Sum egenkapital og gjeld		**1 530 447**	**1 401 798**

Oslo, 14.05.2025
Styret for Sameiet President Harbitz Gate 5 Og 7

Nina Aanensen
Styreleder

Arild Molstad
Styremedlem

Gunnar Torleivson Bjørgur
Styremedlem

Elias Ibrahim
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.
Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.
Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Dugnadsbidrag	2 000	4 000	0	0
Sum andre inntekter	**2 000**	**4 000**	**0**	**0**

Note 2 Note lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre, ikke innb.	25 000	25 000	25 000	25 000
Sum lønnskostnader	**25 000**	**25 000**	**25 000**	**25 000**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.
Styrehonorar til fordeling for 2024 er kr. 25 000. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

Note 3 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
vedlikehold bygg	34 413	0	100 000	200 000
Vedl. el-anlegg	0	0	5 000	5 000
Vedl. vann/kloakk/rør	0	0	10 000	10 000
Vedl.uteareal	0	0	5 000	5 000
Sum vedlikehold	**34 413**	**0**	**120 000**	**220 000**

Note 4 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kontorrekvisita	1 500	1 500	0	0
Møter, kurs, oppdatering o.l.	0	0	1 000	1 000
Administrasjonsutgifter	0	0	1 500	1 500
Kontingent, fradragsberettiget	2 130	1 990	2 100	2 200
Bankgebyr	4 327	4 861	5 000	5 000
Sum andre kostnader	**7 957**	**8 351**	**9 600**	**9 700**

Note 5 Finans

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renteinntekt kundefordringer	634	448	0	0
Forsikringsutbytte	10 598	9 578	0	0
Sum finansinntekter	**11 232**	**10 026**	**0**	**0**
Renter Lån	87 524	80 762	85 000	85 000
Sum finanskostnader	**87 524**	**80 762**	**85 000**	**85 000**
Sum finans	**-76 292**	**-70 735**	**-85 000**	**-85 000**

Note 6 Fordringer
Fordringene er vurdert til pålydende.
Fordringene består av:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer - reskontro	25 477	12 511
Sum kundefordringer	**25 477**	**12 511**
Periodiserte kostnader	120 178	77 351
Sum andre fordringer	**120 178**	**77 351**
Sum fordringer	**145 655**	**89 862**

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 7 Bank
Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto DnB kr 1 384 791 .

Note 8 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01	118 356	-119 571
Årets resultat	213 940	237 927
Egenkapital 31.12	**332 297**	**118 356**

Note 9 Langsiktig gjeld

Lån 1212.32.52282		
Renter 31.12.24: 7,25%, løpetid 20 år		
Opprinnelig 2012	1 000 000	
Nedbetalt tidligere	426 741	
Nedbetalt i år	54 146	
Lånesaldo 31.12		519 113
Beregnet innfrielsesdato: 01.05.2032		
Lån 1213 19 79353		
Renter 31.12.24: 7,25%, løpetid 20 år		
Opprinnelig 2015	1 000 000	
Nedbetalt tidligere	319 328	
Nedbetalt i år	38 948	
Lånesaldo 31.12		641 724
Beregnet innfrielsesdato: 23.11.2035		
Sum langsiktig gjeld		**1 160 837**
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**0**	
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	

Lånene er annuitetslån med løpende avdrag.

PROTOKOLL
ÅRSMØTE 2025

Protokoll

Årsmøte 2025

Sameiet President Harbitz Gate 5-7

Tidsrom	03. juni 18:00 - 20:00
Invitasjon sendt	20. mai. 18:46
Møteform	Fysisk
Møteleder	Nina Aanensen
Referent	Diana Evju
Protokollvitner	Elias Ibrahim Gunnar Torleivson Bjørgum

Kommentar
Bakgården

Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Godkjent

1.2. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Godkjent

1.3. Møteleder

Nina Aanensen

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Godkjent

1.4. Referent

Diana Evju

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Godkjent

1.5. Protokollvitner

Elias Ibrahim, Gunnar Torleivson Bjørgum

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Godkjent

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
Til stede: Håkon Isaksen Frøland, Karoline Haaland, Nina Aanensen, Elias Ibrahim og Gunnar Torleivson Bjørgum.
Av 20 seksjoner var 5 seksjoner til stede. Det forelå ingen fullmakter.

2. Årsregnskap med noter 2024

Vedlegg
PH5og7 - Årsoppgjørspakke 2024.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Årsregnskapet m/noter for 2024 ble gjennomgått og godkjent.

3. Honorar til styret

Beskrivelse
Styrets forslag: «For funksjonsåret 2024 utbetales inntil kr. 25.000,- i styrehonorar/godtgjørelse. Beløpet fordeles av styret etter styrets eget beste skjønn.»

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
Forslag fra årsmøtet å øke styrehonoraret fra kr. 25.000,- til kr. 35.000,-. Forslaget ble enstemmig vedtatt.

4. Saker fra styret

4.1. Vedlikeholdsplan

Beskrivelse
Status utførte prosjekter og planer fremover. Diskusjon av innkommet forslag, sak 5.1

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
Brannsikring kjeller nesten ferdig. Nesten alt elektrisk skiftet ut. Brannsikring av loft og leiligheter skal gjennomgås. Setningsskader i bygget. Soilrør vurderes fortløpende. Seriekobling av brannvarslere vurderes.

4.2. Budsjett 2025

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
Budsjett for 2025 ble gjennomgått. Felleskostnadene økes med 5% fra 01.07.2025. Budsjett for 2025 ble godkjent som styrets arbeidsverktøy.

5. Innkommende saker

5.1. Agendaforslag

Beskrivelse
Brannvarsling høres ikke selv hos meg som bor og sover vegg i vegg med alarmanlegget. Kan det være mulig å seriekoble med alarmklokker i hver etasje?

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
Diskutert. Se pkt. 4.1

5.2. Forslag til medlem av styret

Beskrivelse
Jeg foreslår Karoline Haaland som nytt medlem av styret.

Flertallskrav
Orienteringssak

6. Informasjon til valg av styre

Beskrivelse
Styreleder - Nina Aanensen har ett år igjen av sitt verv
Styremedlem - Arild Molstad stiller til gjenvalg
Styremedlem - Gunnar Torleivson Bjørgum har ett år igjen av sitt verv
Styremedlem - Elias Ibraim har ett år igjen av sitt verv
Varamedlem - Anders Torp har ett år igjen av sitt verv
Nominerte styremedlemmer: Karoline Haaland (ikke bekreftet om hun er villig til å stille eller ikke)

Flertallskrav
Orienteringssak

Kommentar
Karoline Haaland ønsket ikke på nåværende tidspunkt et styreverv . Nytt forslag fra årsmøtet: Håkon Isaksen Frøland

7. Valg

Styremedlem

Arild Molstad (For 2 år)

Vedtak
Håkon Isaksen Frøland ble av årsmøtet valgt som nytt styremedlem.

Styrets sammensetning således:
Nina Aanensen - styreleder
Gunnar Torleivson Bjørgum - styremedlem
Elias Ibrahim - styremedlem
Håkon Isaksen Frøland - styremedlem
Anders Torp - varamedlem

Signaturer

Elias Ibrahim /sign	04.06.2025 10:31
Gunnar Torleivson Bjørgum /sign	04.06.2025 13:00
Nina Aanensen /sign	04.06.2025 13:59

VEDTEKTER

VEDTEKTER

for

SAMEIET PRESIDENT HARBITZ GATE 5 og 7

(Vedtatt i ekstra ordinært sameiermøte 12. desember 2017. (Erstatter vedtekter av 11. mai 2006)

§ 1

Sameiet President Harbitz gate 5 og 7 er et eierseksjonssameie med 20 seksjoner i President Harbitz gate nr 5 og 7 A og B (gnr. 213, bnr. 351) i Oslo.

§ 2

For sameiet skal det velges et styre som skal ivareta medlemmenes felles interesser i forbindelse med de seksjoner de har ervervet i bygget President Harbitz gate 1.

Styret velges på sameiermøtet og skal bestå av 2 – 4 medlemmer, herunder styreleder som velges særskilt. I tillegg velges et varamedlem.

§ 3

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997.

HUSORDENSREGLER

HUSORDENS REGLER for Sameiet President Harbitzgt. 1

(Vedtatt på ordinært sameiermøte 27.04.2009)

Innledning
Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen huset og til naboene. De skal bidra til å sikre beboerne trivsel i hjemmene. Dette oppnås ved at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre og overholder reglene. Eventuelle klager meldes til styret skriftlig. Alvorlige brudd på husordensreglene kan medføre utkastelse og pålegg om salg av seksjon, jfr. eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

1. Ro og orden

a) Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Dette omfatter også husdyrhold.

b) Støy og musikk må holdes på et akseptabelt nivå, slik at det ikke sjenerer naboleilighetene. Alminnelig ro skal forekomme mellom 23:00 og 08:00 f.o.m. søndag kveld t.o.m. fredag morgen. F.o.m. fredag kveld t.o.m. søndag morgen skal alminnelig ro forekomme mellom 24:00 og 10:00. Dette omfatter eksempelvis musikkanlegg, TV, håndverksarbeid, vaskemaskin med mer.

c) Dersom det ved spesielle anledninger skal utøves selskapelighet eller virksomhet som kan forventes å medføre en viss støy, skal innehaverne av de tilstøtende leiligheter varsles på forhånd.

d) Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i rørene ikke fryser.

e) Fuglenek, fuglebrett, fuglekasser og lignende tillattes ikke av frykt for å tiltrekke skadedyr.

f) Sykler parkeres på anvist sykkelparkering.

g) Alle er ansvarlige for at felles utgangsdører holdes låst. Det er ikke tillatt å slippe uvedkommende inn på fellesarealene.

2. Fremleie

Fremleie av lengre varighet (mer enn 3 måneder) skal meddeles forretningsføreren. De som leier ut sine seksjoner plikter å utlevere ett eksemplar av husordensreglene samt gjøre sine fremleietakere spesielt oppmerksom på deres forpliktelse til å følge reglene.

3. Søppel

Alminnelig husholdningsavfall skal kastes i søppeldunk utendørs som er beregnet for dette. Papir/aviser/kartonger skal kastes i søppeldunk beregnet for dette. NB! Papp må flatpakkes slik at lokket forblir lukket.

Alt annet avfall, som f. eks. komfyrer, kjøleskap, møbler, spesialavfall m.v. må den enkelte selv transportere til godkjent avfallsplass/mottak. Det er ikke tillatt å plassere slikt avfall i fellesrom/fellesarealer. Renholdsverket tar ikke med søppel plassert utenfor søppeldunkene.

4. Vask av trappeoppgang – kjellere

Ukentlig renhold besørges av renholdsbyrå. Den enkelte beboer er ansvarlig for å holde området rundt sitt inngangparti ryddig, slik at renholdsarbeid ikke forhindres.

Kjellergangene, loftsareal og trapper i kjelleren vaskes på dugnad.

5. Bygningsmessige forandringer og installasjoner

a) I leiligheten tillates ikke montert kaminer for flytende brensel. Ildsfarlige væsker oppbevares på godkjente kanner. Det er forbudt å oppbevare mer enn 20l ildsfarlige væsker i leiligheten, boder og fellesrom.

Installering av peis skal skje iht gjeldende regler og i samråd med fagpersoner.

b) Den enkelte seksjonseier kan ikke iverksette bygningsmessige forandringer i eiendommen med mindre vedkommende har søkt styret om tillatelse og mottatt skriftlig godkjennelse fra styret. Med bygningsmessige forandringer inne i den enkelte seksjon menes i denne sammenheng inngripen i bygningens konstruksjoner og felles tekniske anlegg samt forandringer som for øvrig er forbudt, som f.eks. installering av kamin for flytende brensel, jfr. pkt. 5 a foran.

Dette gjelder også bygningsmessige forandringer i fellesarealer, herunder boder og mellometasjer.

Styret avgjør i tvilstilfelle hva som er søknadspliktig. Styret kan i eventuell godkjennelse bl.a. sette vilkår om utførelse, krav til utførende håndverker og krav om fremtidig vedlikehold. Ved overtredelse av denne bestemmelse plikter vedkommende seksjonseier etter varsel med rimelig frist fra styret å rette opp og fjerne vedkommende innretning(er) og reparere eventuelle bygningsmessige skader på bygningsfaglig forsvarlig måte. Hvis seksjonseieren helt eller delvis ikke etterkommer slikt krav, kan styret få de nødvendige fjernings- og reparasjonsarbeidene utført for vedkommende seksjonseiers regning.

c) Varighet på bygningsmessige arbeider bør av hensyn til naboene begrenses til et minimum av tid.

d) Hvis man skal skifte inngangsdør til leilighetene, skal det benyttes standard dør RT-99 G-Malt (Jømna bruk).

Inngangsdør som ikke skiftes skal males hvite fargekode: NCS 0502-Y

6. Dugnad
Minimum en representant fra hver eierseksjon plikter å delta på dugnad. Unnlatt oppmøte belastes seksjonen med et gebyr på kr 500,-.

7. Portrom og bakgård
Fakler og åpen ild er ikke tillatt ved porten eller innenfor portrommet og i bakgården.

8. Husordensreglene kan endres og suppleres på sameiermøte med alminnelig flertall.

VAANINGSHUS - EXDOK (UATTESTERT) - 1894

V. D. J.-A. № 17694
Bilag

1. Anmodelse
3. Tegninger
1. Situationsplan
1. Skadevolds-Bestem.

1661/94 1701/94

Expeditions-Dokument

angaaende 2 grundm. Vaaningshuse (Forr. og Bagbygning)

paa Matr.-No. 20B Skovveien

Indleveret 21de Juli 1894 Attesteret

438/94

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring
Christiania 23/7 1894
Lem. Linthoe

Intet at bemærke
Christiania 23 Juli 1894
For Opmaalingschefen
— Hjalmar Fosse

Oversendes den øvre Sundhedskommission. Undertegnede vilde dog dog bemærke at det lille i Trappehuset værende største Areal i Hovedbygningen indeholder 1,63 m². Forøvrigt Intet at bemærke.
Christiania den 24 Juli 1894.
Lem. Linthoe

CHRISTIANIA J.Nr.A 372/94 SUNDHEDSKOMMISSION

Oversendes hr. stadskonduktøren. Når luftrummet mellem de dobbelte Rabitsvægge, der skiller closetterne fra kjøkkenerne holdes i forbindelse med den frie luft, således, at luftlaget kan jevnlig kan fornyes, intet at bemærke. Det forudsættes dog, at gulvene i closetterne gjøres vandtætte.
Kristiania 24 juli 1894
J. H. Bentzen

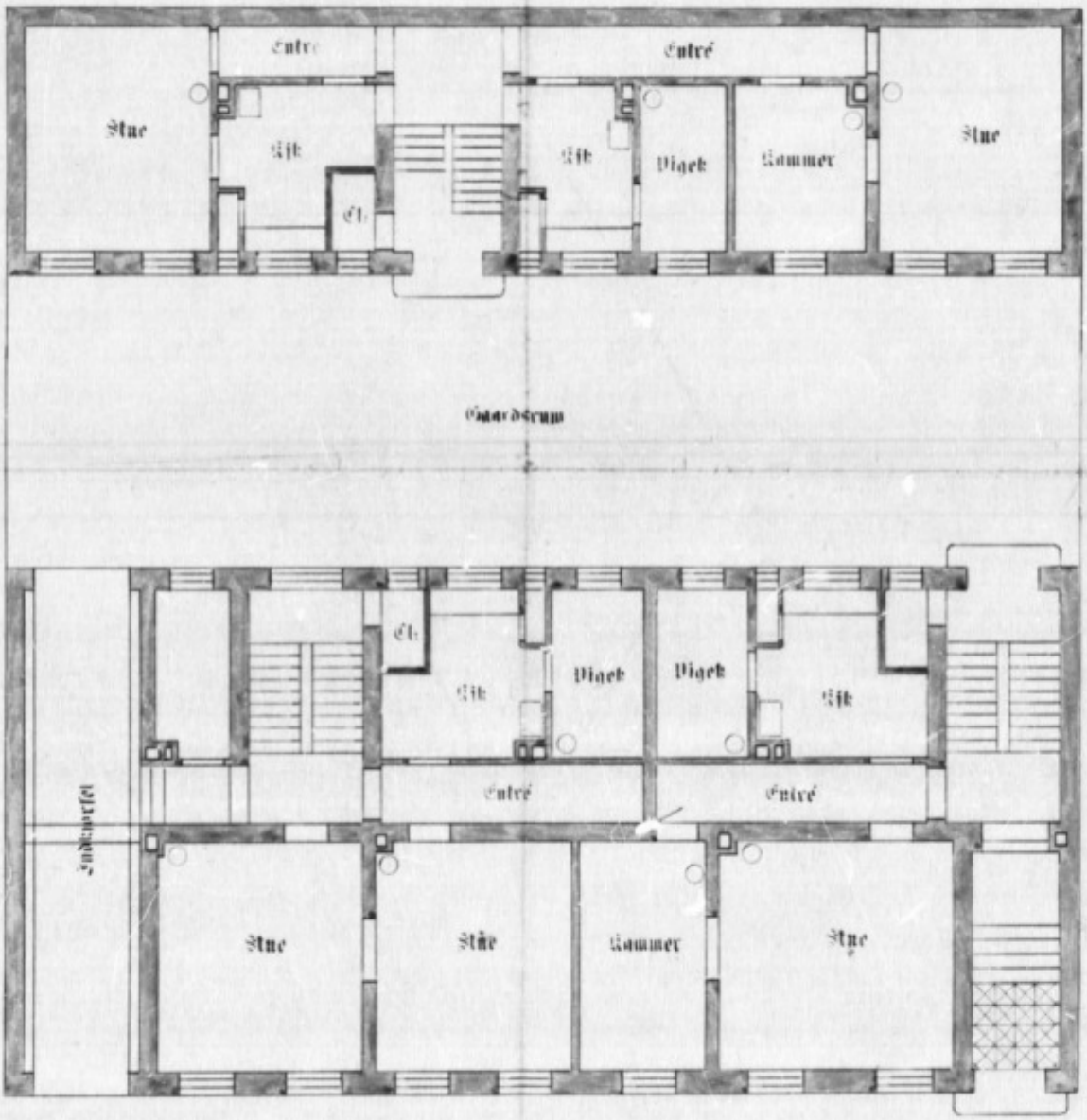
VAANINGSHUS - PLAN 1 ETG - 1894

17644

Skovveien 20B.

1. Etg. Plan

1661/97



INNREDNING BAD OG WC - EXDOK (UATTESTERT) - 1935

Anmeldelse
1. Tegn.
1. Arbs.ans.

BYGNINGSCHEFEN
B.I.No. 1756/1934
OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Innredn for bad og vannklosetter

på matr.-nr. 1. Harbitzgate

Innlevert 5 oktober 1934 Attestert 27/3-35

Oslo helseråd til uttalelse.

6/10-34

A. Skilland

GM/VW.

Ad: 1 Harbitzgate, jnr. 1482/34.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Regler for innredning av W.C. rum må følges. Badegulvene må gis fall til sluk.

Oslo helseråd den 22. oktober 1934.

Efter bemyndigelse

Axel Stene

Bygn. chefens j.nr. 1756/34
mottatt: 22 OKT. 1934

v. d. til innstilling.

23/10-34

A. Skilland

INNREDNING BAD OG WC - ETASJEPLAN M.M. - 1934

HARBITZ GATE 1

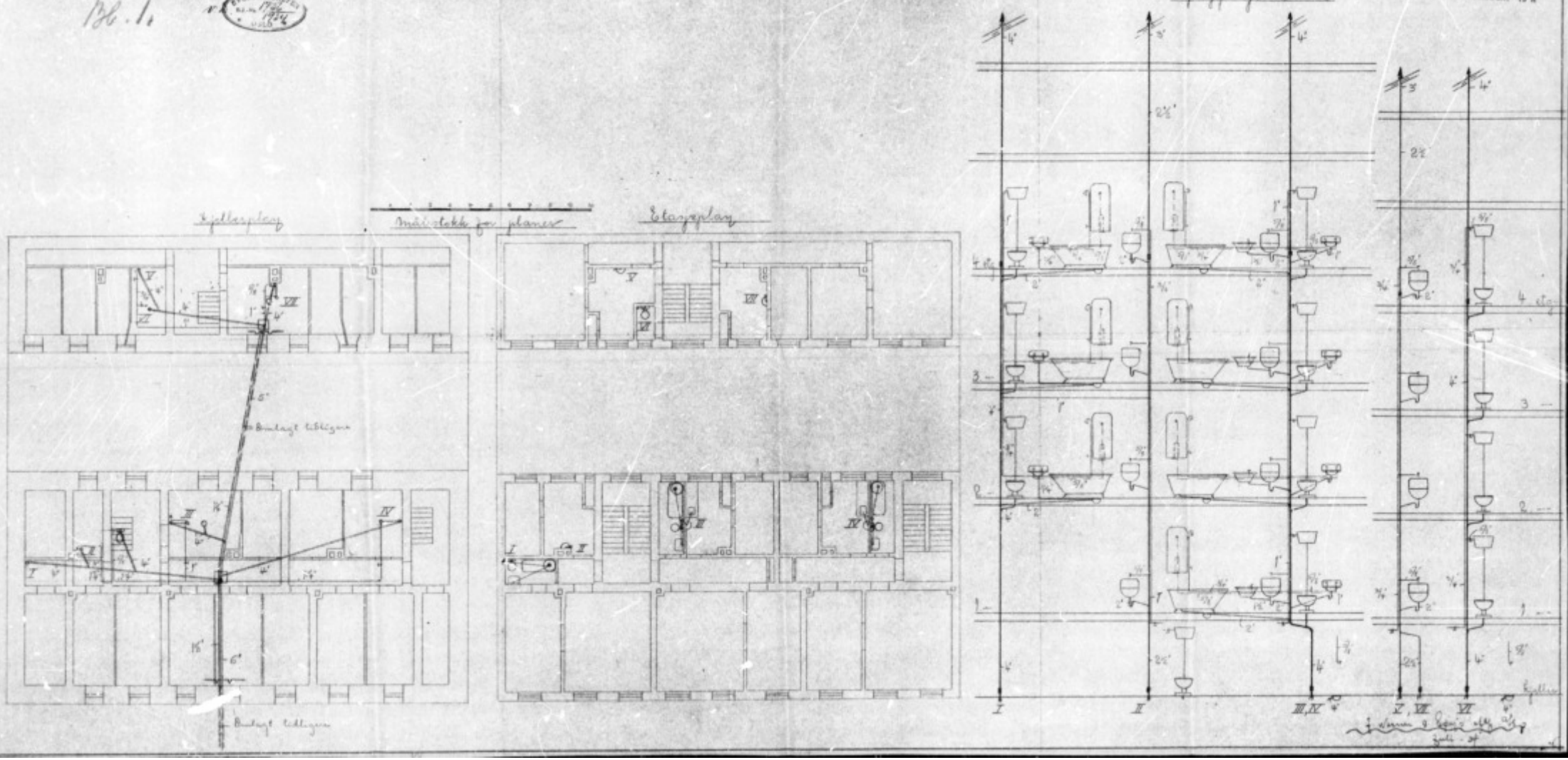
Bl. 1

Kjellerplan

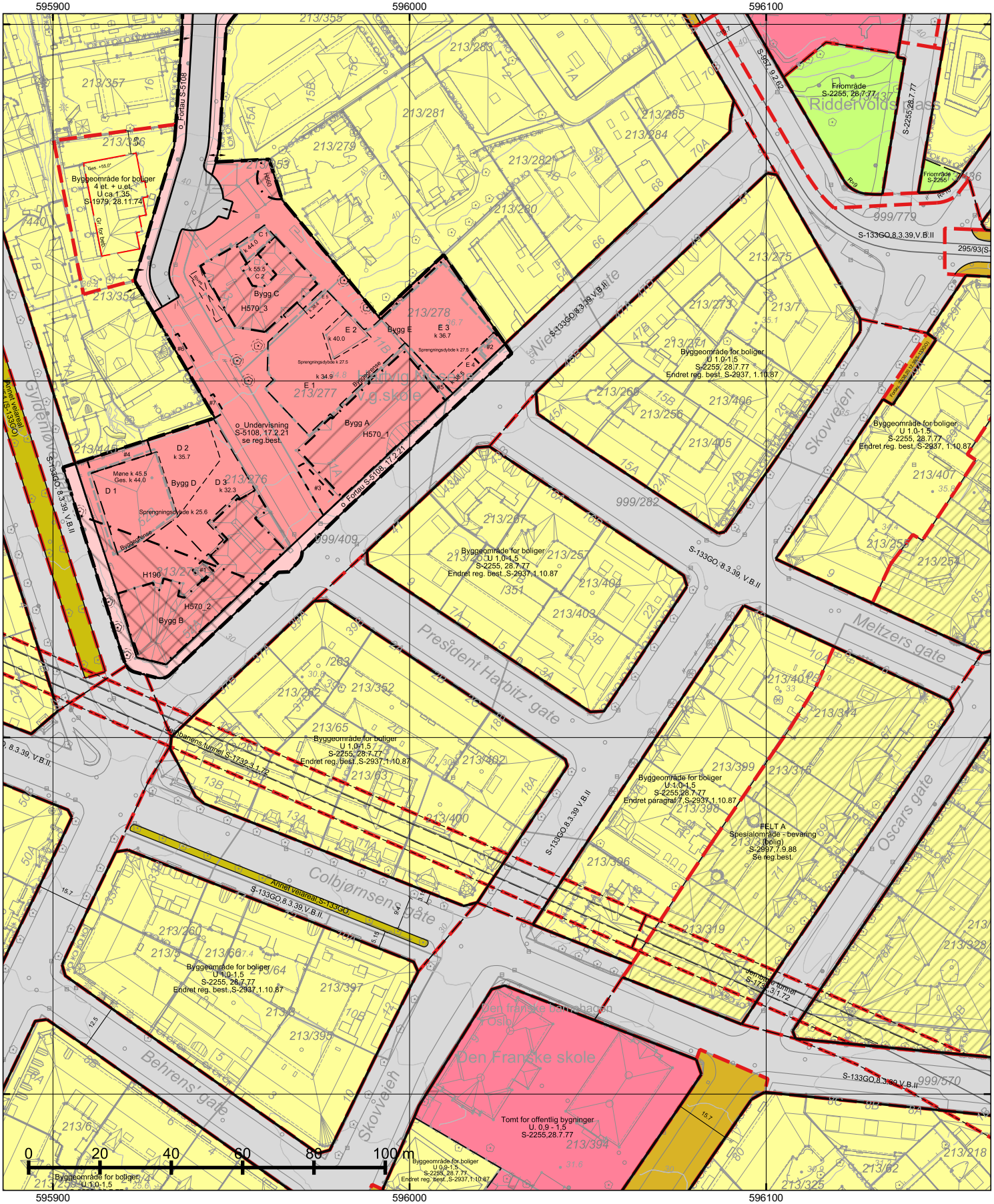
Mål-stokk for planer

Etasjeplan

Oppriss skjema · 1:50



REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 146632/ 86516754
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3006175
Adresse: PRESIDENT HARBITZ' GATE 7B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 213/351

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)

- 40 - Friområde/park
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate

- Veistengning/fysisk kjøresperre
- Avkjørsel
- Innkjøring
- Utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares

- 1162 - Undervisning
- 2010 - Veg
- 2012 - Fortau

- 660 - Spesialområde bevaring bolig

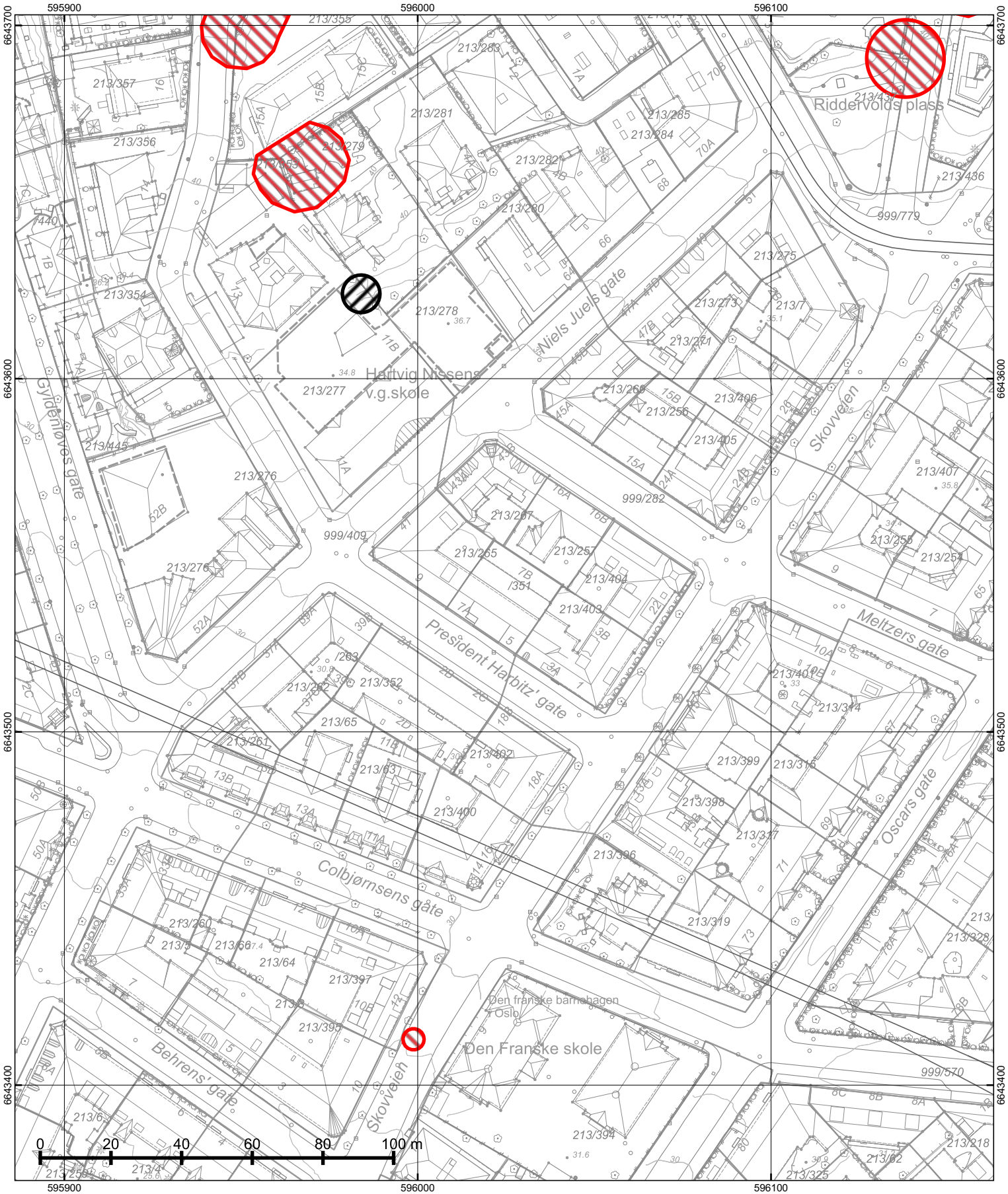
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 934 - Regulert trikkespor
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

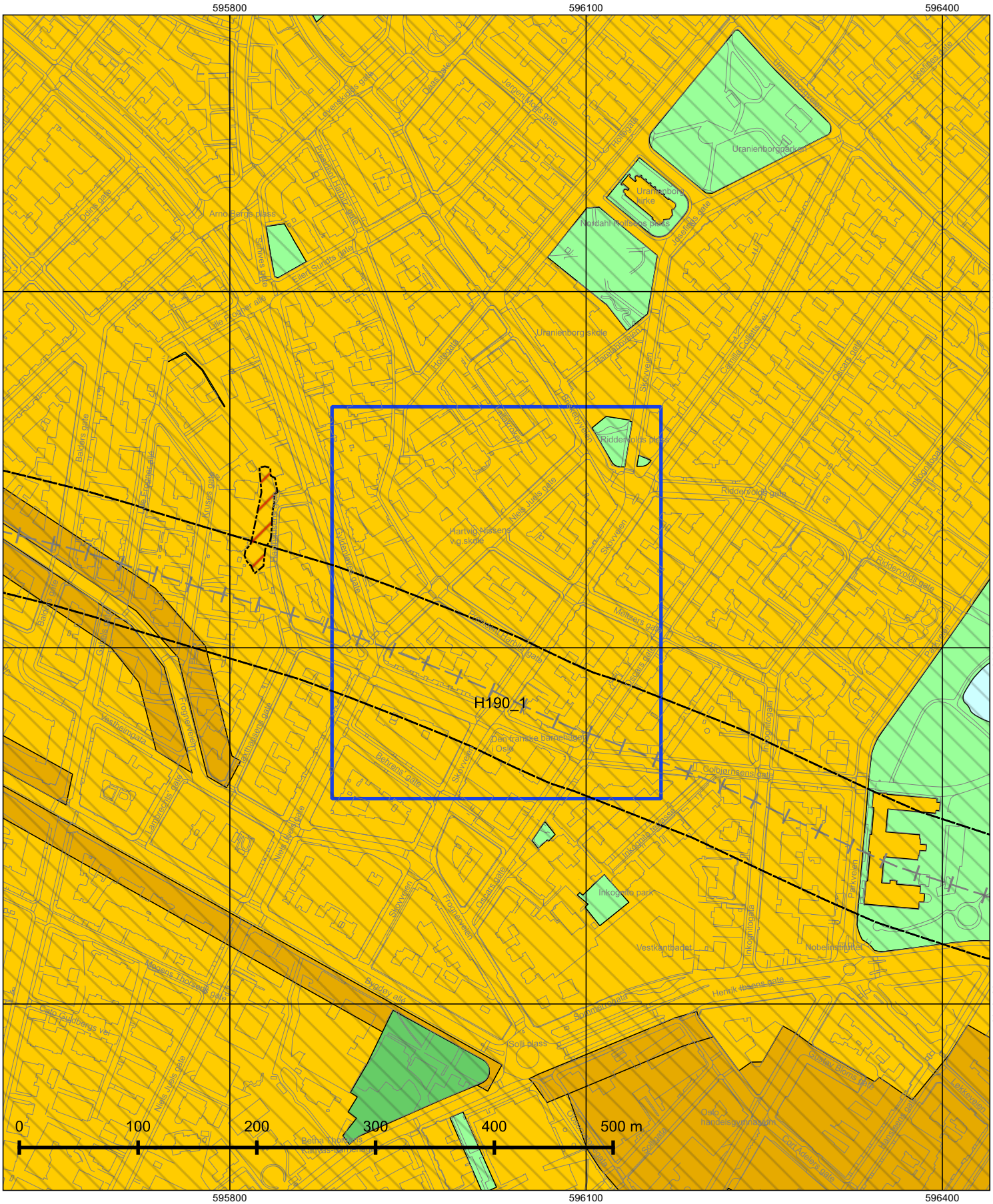
Dato: 11.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 146632/ 86516754
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3006175
Adresse: PRESIDENT HARBITZ' GATE 7B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 213/351

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: 11.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 146632/86516754
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3006175

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



AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thea Sofie Lian Hvam

Dato: 12.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86516754
40067/ WM120_43_3006175

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Ahmed, Nosheen

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.213 BNR. 351

Vi viser til bestilling av 20250811 for PRESIDENT HARBITZ? GATE 7B.

GNR. 213 BNR. 351

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.09.1894.

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

541 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

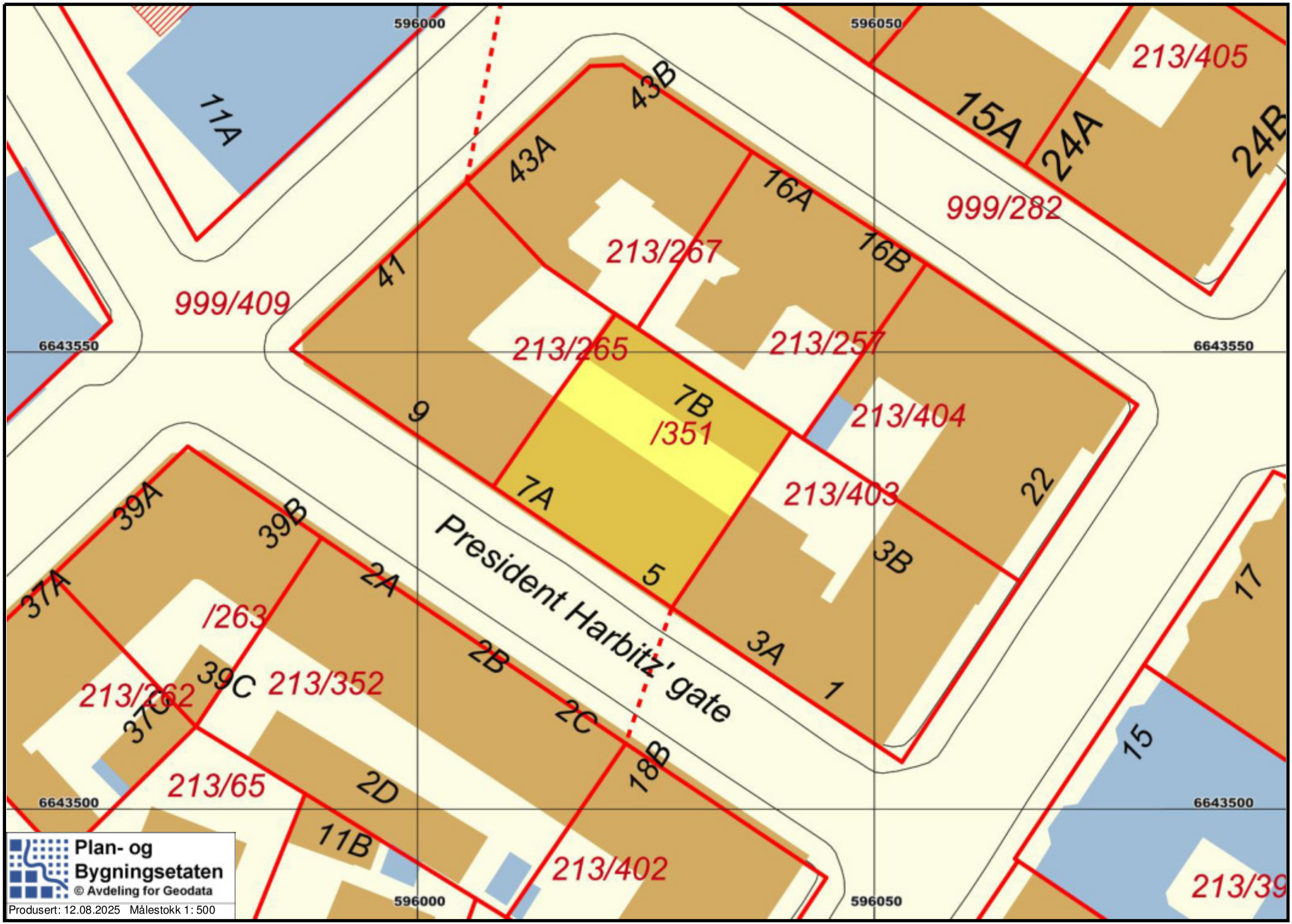
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


596000
596050
6643550
6643500
11A
43B
43A
16A
16B
15A
24A
24B
213/405
999/282
213/267
41
999/409
213/265
213/257
9
7B
/351
213/404
7A
213/403
22
39A
39B
2A
President Harbitz' gate
37A
/263
3B
5
3A
1
17
2B
2C
39C
213/352
213/262
37C
18B
15
213/65
2D
11B
213/402
213/39
Plan- og
Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 12.08.2025 Målestokk 1: 500

S-2255

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2037,1.10.87 endr.reg.best.

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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:
President Harbitz' gate 7A
Gnr. 213 Bnr. 351 Snr. 1 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
159-25-0561

Meglerforetak: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Ulrik Tandberg Bøe

Telefon / Mobil: / 41 26 26 53

E-post: ulrik.tandberg.boe@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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper

Notater

Notater