PRIVATMEGLEREN
PARK

PRESIDENT HARBITZ' GATE 15A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Arealbekreftelse

Attester og tegnnger

Reguleringskart og bestemmelser

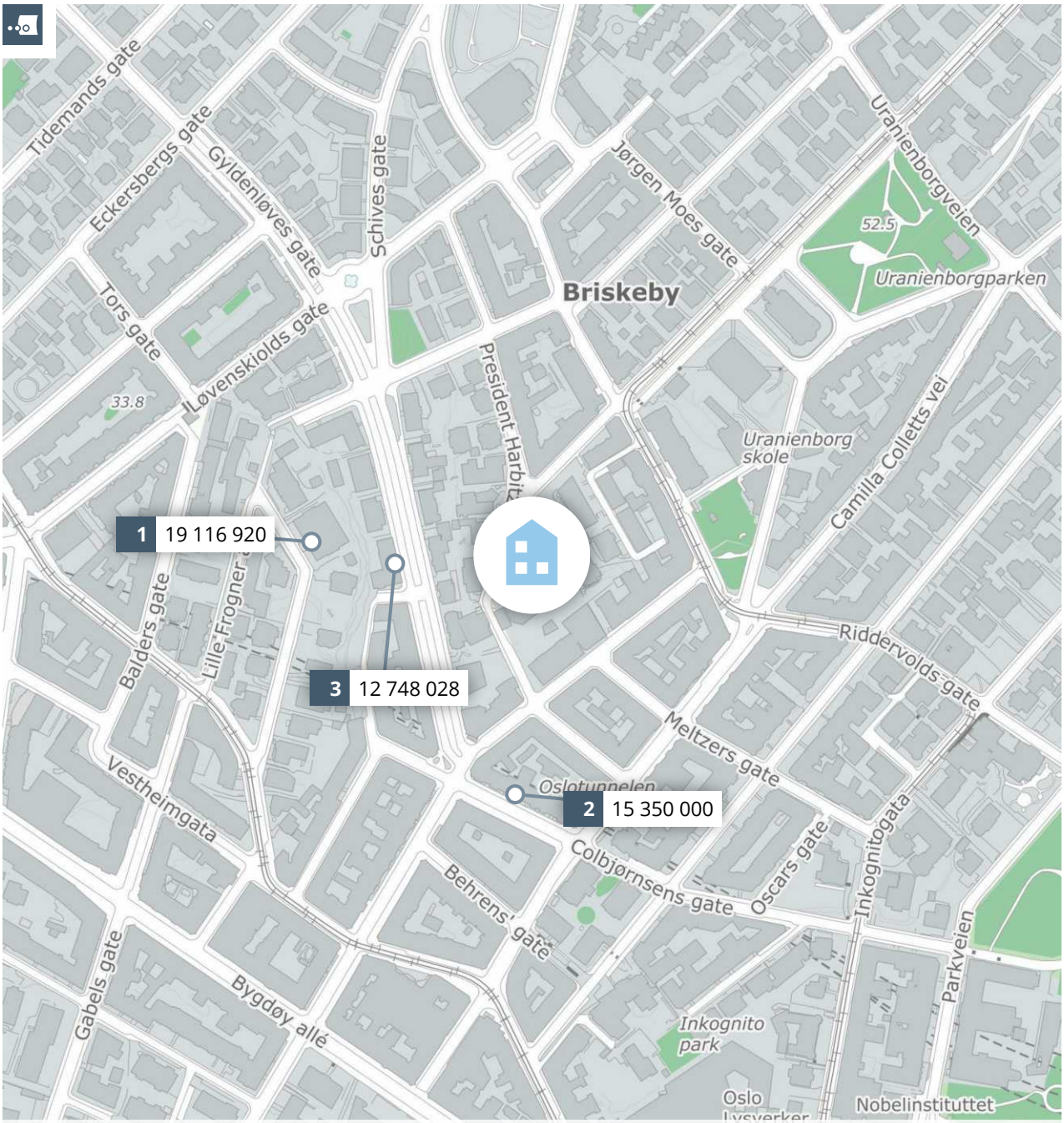
Områdeanalyse

Seksjonering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

PRESIDENT HARBITZ' GATE 15 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 02.04.2026

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: Christian Falkenberg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

President Harbitz' gate 15 A, 0259 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1933

GNR 213 BNR 355 FNR 0 SNR 14 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS URANIENBORG RODE 2

Verdivurdert til

13 800 000

0	13 800 000	150 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	92 m²	4 m²	- m²	8 m²	- m²	- m²
Byggeår						1933

Fellesutgifter	6 030
Formue	40 472
Soverom	2
Etasje	3
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kruses gate 11 118 m² 1974 2. etg 2 sov	16.11.2025	19 490 000	**19 000 000**	116 920	19 116 920	**162 008**
2	Colbjørnsens gate 13 A 101 m² 1896 5. etg 2 sov	18.03.2026	15 500 000	**15 350 000**	0	15 350 000	**151 980**
3	Gyldenløves gate 14 B 97 m² 1924 3. etg 2 sov	22.05.2025	12 950 000	**12 500 000**	248 028	12 748 028	**131 423**

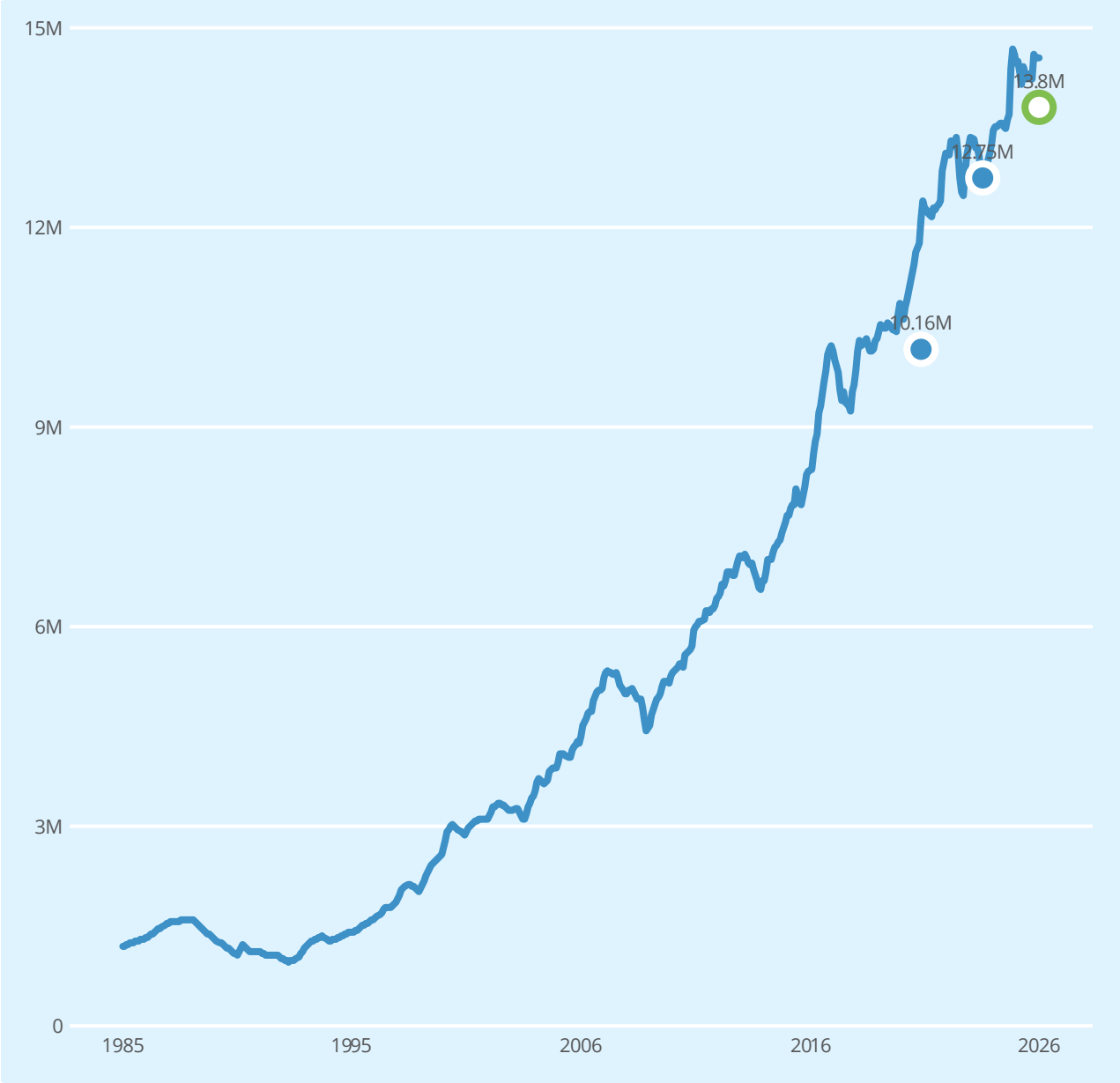
Enestående beliggende selveier i et meget attraktivt område på Briskeby. Stille og rolig, usjenert med en parkmessig opparbeidet felles hage for sameiet. Hjørne/toppleilighet (kun 3. etasjer).
Solrik balkong på 8 kvm mot vest. 2 romslige soverom. Leiligheten har en gjennomgående god standard. 1 Kjellerbod, ca 4 kvm.

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

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
23.10.2023	30.10.2023	09.02.2024	12 750 000	12 750 000	2 261	12 752 261	
15.01.2021	25.01.2021	15.03.2021	8 500 000	10 160 000	0	10 160 000	
14.08.1986		14.08.1986	-	1 225 000	-	1 225 000	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i URANIENBORG RODE 2 grunnkrets nå

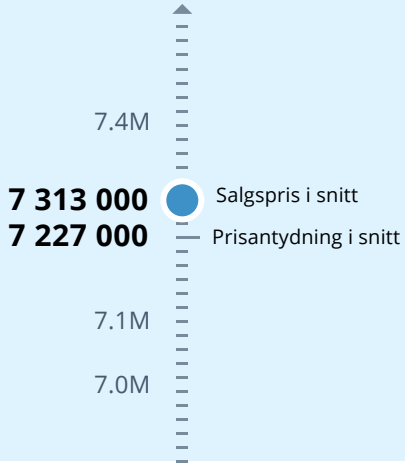
3
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
184
dager

Leiligheter solgt i URANIENBORG RODE 2 grunnkrets siste 6 mnd

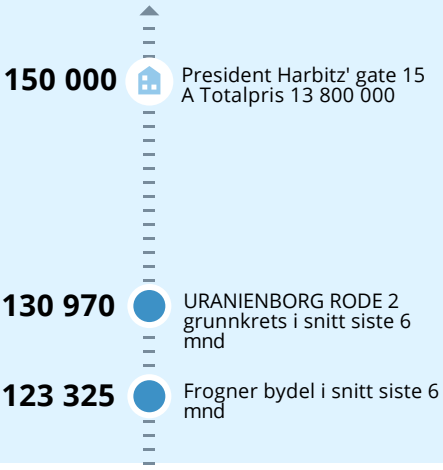
14
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
24
dager

for 1.4% over prisantydning

Analyse m²-priser



EIERSKIFTERAPPORT™

Selveierleilighet
President Harbitz' gate 15 A
0259 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Thor-Runar Johansen
Dato: 01/04/2026

Tvetenveien 32
Oslo 0666
91602014
thor@tktakst.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 utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:213, Bnr: 355
Hjemmelshaver:	Elsebe Hille
Seksjonsnummer:	14
Festenummer:	Ikke aktuelt.
Andelsnummer:	Ikke aktuelt.
Byggeår:	1933
Tomt:	1824 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Christian Falkenberg v/PrivatMegleren
Befaringsdato:	18.03.2026
Fuktmåler benyttet:	Det ble ikke søkt etter fukt på bad da dette ikke var mulig uten å gjøre destruktive inngrep.
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM TOMTEN:
Felles eiet tomt 1.824 kvm.

Tomten er pent opparbeidet med plan og div. prydbusker og trær.
Asfaltert intern adkomst.

OM BYGGEMETODEN:
Frittliggende teglblokk i overgangsstil nyklassisisme/funkis, tegnet av ark. Torp & Torp.
Grunnmur i betong. Antatt fundamentert til faste/stabile masser.
Yttervegger i bærende mur/betongkonstruksjon.
Fasader med spekket tegl.
Valmet takkonstruksjon med papptekking. Ikke inspisert.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
3-roms selveier endeleilighet godt og sentralt beliggende på Briskeby/Frogner i bydel Frogner. Boligen ligger i et veletablert boligområde hovedsakelig bestående av blokkbebyggelse. Noe småhus. Rolige og barnevennlige omgivelser. Fra boligen er det kort avstand til det mest nødvendige av service- og rekreasjonstilbud. Nærhet til både skole og barnehage.

Innvendig fremstår boligen som godt vedlikeholdt med lyse og tidsriktige farger samt materialvalg. Boligen ble i 2021 vesentlig oppgradert på samtlige overflater og med nytt bad og kjøkken.
Boligen disponerer egen vestvendt balkong målt til ca. 8,3 kvm.

ANNET:
Takhøyde i stuen er målt til 2,63 m
God planløsning
OBF er forretningsfører
Sameiet eiendom er forsikret hos Gjensidige Forsikring ASA med Polisenr. 87812018
Dørtelefon montert i entré.

Oppvarming:
Boligen varmes opp via radiatorer tilknyttet sentralfyr.
Varmekabel i gulv på bad og entré.
Mulighet for peis i stuen.

Brannteknisk:
Det er et brannslukningsapparat i boligen.
Det er montert røykvarsler i tak i entréen.

Parkering:
Parkering i gaten etter gjeldende regler for området.

DOKUMENTKONTROLL:
Egenerklæring datert 04.03.2026.
Megleropplysninger fra OBF datert 04.03.2026.
Arealbekreftelse vedr. tomt.
Ekspedisjonsdokument våningshus datert 1933.
Byggesakstegning planløsning datert 1931.
Ferdigattest utvidelse av åpning mellom stue og kjøkken datert 30.05.2023.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Flis på bad og i entré. Øvrige rom med parkett.
Vegger: Flis på bad. Øvrige vegger av malte flater.
Tak: Senket og malt gipstak i bad. kjøkken og entré. Øvrige tak av malt mur.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Ordinært boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Det er gjort endringer på boligens planløsning ift. byggesakstegning datert 1931.

1. Badet er utvidet mot entré.
2. Vegg mellom spisestue og kjøkken er tatt ned (tidligere to rom).
3. Kjøkken er flyttet fra nåværende lite soverom til der det er i dag.
4. Vegg mellom tidligere kjøkken og værelse er tatt ned (lite soverom er utvidet).
5. Adkomst fra stue til stort soverom er lukket igjen.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FELLESKOSTNADER:

Totale mnd. felleskostnader beløper seg til kr. 6.030,- og inkluderer fyring og varmt vann, Tv- og internett fra telia, felles forsikring, vaktmestertjeneste, felles drift og vedlikehold, kom.avg., forretningsførsel, mm..

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025: kr. 0,-
Andel fellesformue pr. 31.12.2025: kr. 40.472,-
Det ovenstående er iht. megleropplysninger (OBF) datert 04.03.2026

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
3. Etg.	92			8
Kjeller		6		
SUM BYGNING	92	6		8
SUM BRA	98			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Stue, kjøkken, bad, to soverom og entré.

BRA-e:

To kjellerboder målt til ca. 2 og 4 kvm.

MERKNADER OM AREAL:

TBA består av balkong målt til ca. 8,3 kvm. (avrundet ned til 8 kvm.).

Boligen er målt opp med lasermåler.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Ikke undersøkt da dette er berammet av sameiets vedlikeholdsplikt.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble inspisert i dagslys.
Det er kun utført visuell kontroll så langt det lar seg gjøre på bygningsdeler som er helt synlige eller delvis skjult.
Det er ikke foretatt kontroll på bygning som vil føre til destruktiv løsning.

ANDRE MERKNADER:

Ingen.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Elsebe Hille.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

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:

Thor-Runar Johansen

Takstmann, elektriker og Eiendomsmegler

01/04/2026

Thor-Runar Johansen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Senket og malt gipstak. Det er installert downlights.
Flislagte vegger.

Dusjnisje med skillevegg i herdet glass. Garnityr på stang med både spyle- og rainfall dusjhode, blandebatteri med to vridere for varme- og trykkregulering.
Baderomsinnredning med modulskap med skuffer og toppmontert servant av porselen og med ett-greps blandebatteri.
Vegghengt speil.
Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.
Vegghengt klosett.

Merknader: Ingen merknader.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.
Varmekabel i støp som styres via en trinnløs digital regulator.

Merknader: Det ble målt fall til sluk i dusjsonen, men ikke iht. forskrift. Dette fører til noe treg avrenning samt pyttdannelser på overside av fliser.
Badet fungerer med avviket, men er ikke konstruert iht. forskrift. Forholdet gir lokal TG2.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2021

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

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 ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Rennesluk av plast med synlig klemring og slukmansjett/membran.

Merknader: Badet ble renovert i 2021. Det er ikke fremvist noen form for dokumentasjon vedr. membran/tettesjikt. Dokumentasjon bør rekvireres. Forholdet gir lokal TG2.

Det ble ikke målt etter fukt da dette ikke var mulig uten å gjøre destruktive inngrep. Tilstøtende vegger er av mur.

©mstr.no

www.bmtf.no



2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2021

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.

Modulkjøkken fra Sigdal. Installert i 2021.
Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin.
Frittstående vinskap.
Hvite slette folierte fronter.
Benkeplate av stein med underlimt oppvaskkum med ett-greps blandebatteri.
Ventilator med kullfilter, integrert i ventilator.

Det er montert komfyrvakt til platetopp, føler montert i tak.
Det er installert waterguard som lekkasjesikring til vann- og avløp samt tilkoblede apparater.

Merknader: Ingen merknader.





3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Boligens øvrige rom og overflater fremstår som godt vedlikeholdt med lyse og tidsriktige farger samt materialvalg.
Boligen ble modernisert på samtlige overflater og med nytt gulv i 2021.

Merknader: Det ble registrert noe tørkesprekker i overgang mellom vegger og tak. Ikke uvanlig over tid da materialer tørker inn samt at bygget utsette for mindre vibrasjoner og atmosfæriske endringer forbundet med årstider.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass fra 1992.
Øvrige vinduer med 3-lags isolerglass fra 2025.
Ytterdør (ny i 2022) i tre og med brannklassifisering B-30.

Merknader: Vinduer og balkongdør fra 1992 har passer mer enn halvparten av forventet levetid. Forholdet gir lokal TG2.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater, se under.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Boligen disponerer egen vestvendt balkong målt til ca. 8,3 kvm. Adkomst fra stuen.
Gulv av antatt støpt betongdekke med fliser som toppgulv.
Rekkverk av malt treverk.
Det er montert utelys, stikkontakt og manuell markise.

Merknader: Høyde på rekkverk ble målt til 85 cm. Kravet er 100 cm der fallhøyden er under 10 m og 120 cm der fallhøyden er over 10 m.
Høyde til rekkverk kan allikevel være godkjent iht. datidens (installasjonsår) krav. Dette er ikke undersøkt av takstmann.
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverk er preget av elde og slitasje. Vedlikehold må påregnes.

Det ble registrert hulrom under fliser samt sprekk i fug flere steder på balkongen. Klart symptom på at fliser er i ferd med å løsne.
Det må således forventes kostnader forbundet med vedlikehold.





©mstr.no

www.bmtf.no

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2021
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Materialet vurderes ikke som utgått på dato.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vann- og avløpsrør i boligen fra 2021.

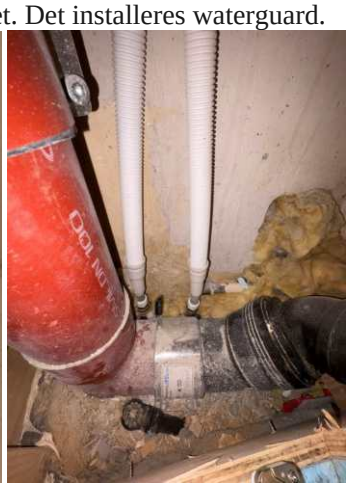
Fordelerskap lokalisert bak tørketrommel. Ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen.

Stoppekraner lokalisert i rørkasse, adkomst via luke på vegg.

Merknader: Det er ikke fremvist noen form for dokumentasjon for utført rørinstallasjon samt skjult sisterne.

Rørkasse med stoppekraner er ikke ikke lekkasjesikret. Det installeres waterguard.





Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Boligen er tilknyttet sentralvarme for fyring og forbruksvann.

Merknader: Forhold ikke vurdert.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1933
Boligen har naturlig ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Tilluft via spalter over vinduer.
Avtrekk via baderomsvifte i tak på bad.

Merknader: Ett avtrekk i boligen begrenser sirkulasjonen, noe som kan medføre dårlig inneklima. Det bør om mulig etableres flere avtrekk.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF





7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 2021

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 antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

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.

Hovedsikring plassert i felles fordelerskap, antatt i kjeller. Ikke undersøkt.
Lokal hovedbryter i boligens sikringsskap.
Det er installert overspenningsvern.
Kombinert automat og jordfeilbrytere til kurser.
Spenning i boligen er målt til 238V. Dette er iht. gjeldende leveringsvilkår fra nettleverandør.

Merknader: Det elektriske anlegget antas å være fornyet i 2021 i likhet med resten av boligen. Unntatt balkong.
Det er ikke fremvist noen form for dokumentasjon for anlegget. Dokumentasjon bør rekvireres.
Om ikke dette er mulig anbefales det på generelt grunnlag utført en utvidet el-kontroll.

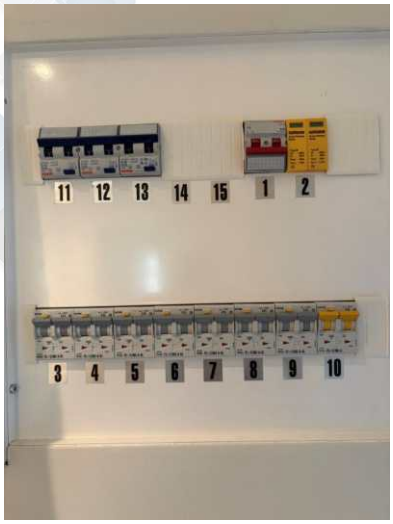
Til opplysning:
Elektriske anlegg har begrenset levetid, og dersom anlegget er gammelt kan det være behov for utskiftninger. Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år. Kan variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialkvalitet, installasjonens kvalitet, belastning på anlegget, vedlikehold og om det oppfyller dagens standarder.

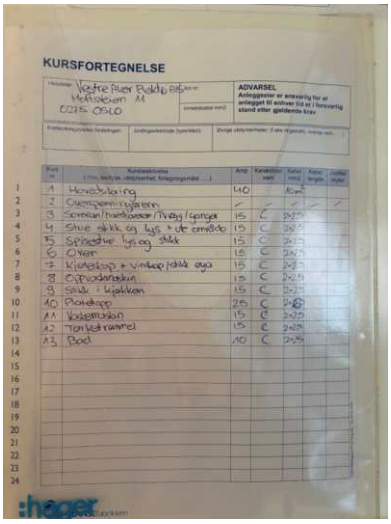
Selve påbudet om samsvarserklæring kom i 1999.
Er det gjort omfattende arbeid på det elektriske anlegget, er det krav om samsvarserklæring. Det betyr at elektrobedriften skal fylle ut og signere et skjema som viser at arbeidet tilfredsstiller kravene i forskriften om elektriske lavspenningsanlegg (FEL).

'Når hele det elektriske anlegget er nytt, skal det i tillegg til selve erklæringen om samsvar, også leveres en risikovurdering, en kursfortegnelse, en rapport fra sluttkontroll og utstyrsdokumentasjon.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF







©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Ingen.

Takstmannens vurdering ved TG2:

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG2 settes grunnet høyde på rekkverk ikke iht. gjeldende forskrift. I tillegg kommer hulrom under fliser samt sprekk i fug flere steder.

Risiko og konsekvens:
Rekkverk med utilstrekkelig høyde gir økt risiko for fall. Hulrom under fliser og sprekker i fug kan indikere mangelfull utførelse og gir økt risiko for fuktinntrengning.
Kan medføre personskade ved fall, samt fuktskader i konstruksjonen og behov for utbedring av både sikkerhet og overflater.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 settes grunnet manglende dokumentasjon av rørinstallasjon og skjult sisterne samt manglende lekkasesikring av rørkasse/stoppekraner.

Risiko og konsekvens:
Manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt utførelse og kvalitet på rørinstallasjoner og skjult sisterne.
Manglende lekkasjesikring øker risiko for uoppdagede lekkasjer.
Kan føre til skjulte vannskader i konstruksjonen og behov for omfattende utbedringer ved eventuell lekkasje.

6.3 Ventilasjon

TG2 settes grunnet naturlig ventilasjon samt kun ett avtrekk på bad.

Risiko og konsekvens:
Naturlig ventilasjon og begrenset avtrekk gir redusert luftutskifting og økt risiko for opphopning av fukt i rommet.
Kan føre til fuktskader, muggdannelse og redusert inneklima, samt behov for forbedring av ventilasjonsløsningen.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6260096

Selger 1 navn
Elsebe Hille

Gateadresse
President Harbitz' gate 15A

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: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Dnb

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: 6260096

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Badet ble totaloppusset i 2019/20 etter forskrift

Arbeid utført av: De Lilla AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: etter forskrift

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: vet ikke

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I garasjeanlegget i Briskebyvn 48

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

Document reference: 6260096

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alle vinduer utvendige samt verandaer ble malt i 2025
Arbeid utført av	Regnbuen as

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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: 6260096

Tilleggskommentar

innboforsikringen har jeg i NSF (Norsk sykepleierforbund) polisenr: 137815508

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: 6260096

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elsebe Hille	8dc2e957878d8ddb33171 2e98dac183df4e013d4	04.03.2026 08:51:04 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 6260096

- 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



Adresse **President Harbitz' gate 15A, 0259 OSLO**	
Dato for energimerking **03.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-265774**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80512570**
Gårdsnummer **213**	Bruksnummer **355**
Seksjonsnummer **14**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1933**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **92,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **92,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **187,99 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **187,99 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **33 328 kWh**



President Harbitz' gate 15A, 0259 OSLO

Detaljering

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

President Harbitz' gate 15A, 0259 OSLO

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: 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.

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 4: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 9: 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.

Brukertiltak

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

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

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

Tiltak 16: 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 17: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 18: 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 19: 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 utendørs

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 23: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Sameiet President Harbitz Gate 15		**Vår ref.:**	539/14	**Fødselsdato eier:**	31.01.1955
PRESIDENT HARBITZ' GATE 15 A		**Type:**	Eierseksjonssameie		
0259 OSLO		**Eiere:**	Elsebe Hille		
Organisasjonsnr:	986 139 133	**Seksjonsnr:**	14		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 030**

Felleskostnader:	Tillegg bredbånd	598
	Felleskostnader	5 432

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Kristoffer Rørstad
Adresse:	President Harbitz gate 15 B
Postnr/-sted:	0259 OSLO
E-post:	krorstad@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 04.03.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 909
Annen formue:	40 472	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	14	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	213/355 - seksjon:14
Bygningstype:	Bygård
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	87812018

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Fasiliteter:

FELLESVASKERI
Fellesvaskeri i kjelleren.

NØKLER, SKILT
Nøkler til inngangsdør bestilles hos AS Lås og Nøkkel i Neuberggaten. Bestilling gjøres via styret som rekvirer dette på e-post.
Navn på tavle over postkasser, postkasseskilt og navnelapper til ringeklokker skaffes av styret.

TV OG BREDBÅND
Sameiet har felles kollektiv avtale med TELIA for digital.TV og bredbånd. Servicetelefon: 21 54 54 54.

GEBYR
Innflyttingsgebyr kr 1.000,- for nye sameiere. Faktureres megler ved salgsoppgjør.

GODKJENNING
Iht. vedtektenes puntk 2.3 skal styret godkjenne ny seksjonseier og evt. leietaker.
Ved utleie av leiligheter må styrets skriftlige godkjennelse foreligge på forhånd

ÅM mars 2025 : Det ble p årsmøtet vedtatt å insatllere vannmåler på hovedvanninntaket.

Sameiet President Harbitz Gate 15	**Vår ref.:**	539/14	**Fødselsdato eier:**	31.01.1955
PRESIDENT HARBITZ' GATE 15 A	**Type:**	Eierseksjonssameie		
0259 OSLO	**Eiere:**	Elsebe Hille		
Organisasjonsnr: 986 139 133				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

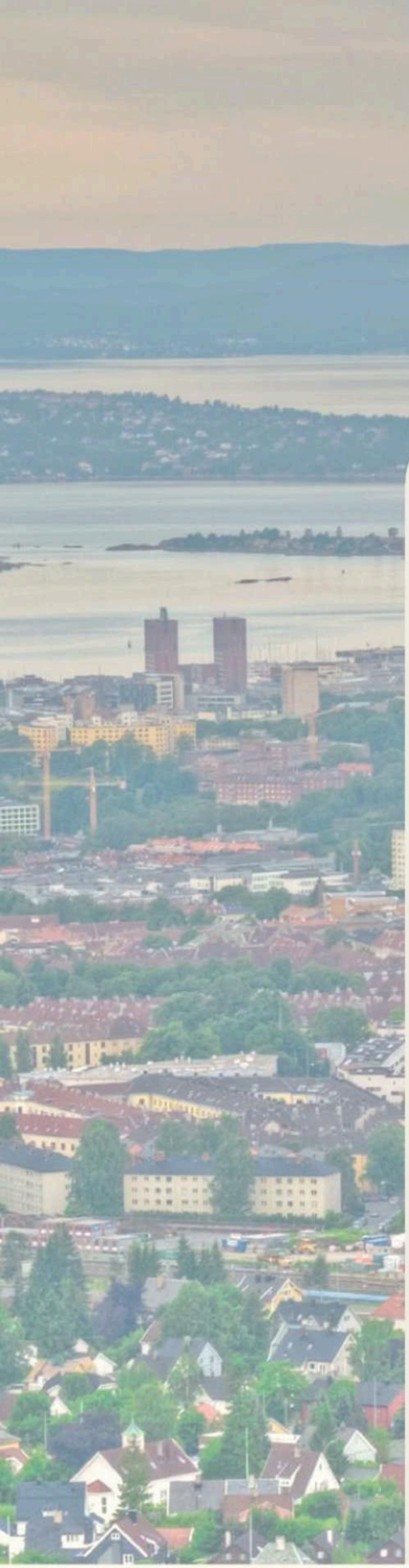
KORTTIDSUTLEIE
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.¿

VAKTMESTER OG RENHOLD
Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Bygårds Vaktmesteren.
Kontakttelefon til vaktmester, tlf: 408 78 067
Vaktmesterfirmaet ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking og løpende veklikehold.
Sameiet har avtale om rengjøringstjeneste med samme firma. Rengjøring skjer annenhver uke (varierer sesongmessig) i oppgangene.

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

ÅRSMØTE 2024
Utskifting av ikke brannsikre dører - ta kontakt med styret.
Vedtak på årsmøtet om oppgradering/eventuelt skifte av vinduer. Tllbud skal hentes inn.

Annen informasjon:



Innkalling til årsmøte

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Innspurten 11 C, 0663 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Sameiet President Harbitz Gate 15

årsmøte 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Onsdag 26.03.2025, kl 18:00

Sted: Hos Elsebe Hille

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

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

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til Epost ikke angitt i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _ _ _

Årsmøte i Sameiet President Harbitz Gate 15

Onsdag 26.03.2025, kl 18.00 Hos Elsebe Hille

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet President Harbitz Gate 15

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

Årets overskudd ble besluttet overført til opptjent egenkapital.

3.3 Orientering om budsjett for 2025

3.4 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 30 000,-

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret

i 2025 ønsker styret blant annet å sette opp skiltet "President Harbitz gate 15" på endeveggen mote Lallakroken. Videre å nummerere bodene.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om å installere vannmåler på hovedvanninntaket

Bakgrunn: Kommunale avgifter (vann, avløp og renovasjon) er sameiets største årlige kostnad, og utgjorde nesten 230 000 kr i 2024, og er budsjettert til 255 000 kr i 2025. Kostnaden for vann og avløp er basert på stipulert forbruk etter sameiets bruksareal (1720 m2). Dette arealet inkluderer kjelleren, og vi betaler derfor for et kunstig høyt stipulert forbruk. For å redusere denne kostnaden foreslår styret å

installere vannmåler. Med vannmåler vil vi kun betale for det faktiske forbruket. Om vi legger til grunn at vi har et gjennomsnittsforbruk (58 m3 per person per år), eller 158 liter per døgn, og det er 27 personer som bor fast i bygget vårt, vil vannmåler gi en besparelse på nesten 45 000 kr per år. Se beregning fra Oslo kommune.

Pris på installering av vannmåler blir ca 20 000 kr.

Se vedlegg

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar å installere vannmåler på hovedvanninntaket.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 1 år

Styreleder som har fullført sin periode: Kristoffer Rørstad

Kristoffer Rørstad (stiller til gjenvalg)

6.2 Valg av styremedlemmer for 1 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Tina Sandboe og Eli Stangvik

Tina Sandboe stiller til gjenvalg

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Elsebe Hille

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 25.02.2025

Styret i Sameiet President Harbitz Gate 15

Styreleder, Kristoffer Rørstad
Styremedlem, Tina Sandboe
Styremedlem, Eli Stangvik
Varamedlem, Elsebe Hille

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Sameiet President Harbitz Gate 15

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

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Kristoffer Rørstad
Styremedlem, Eli Stangvik
Styremedlem, Tina Sandboe
Varamedlem, Elsebe Hille

Styret har bestått av 2 kvinner og 1 mann.

Styret kan kontaktes på mail : krorstad@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Sameiet President Harbitz Gate 15

Sameiet President Harbitz Gate 15 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 986139133. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 19 boligenheter og ingen andre enheter.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med 1 Hjelpende Hånd, etter at Bygård Vaktmesteren ble kjøpt opp i juli 2023.

Kontakttinfo til vaktmester er: service@1hh.no, og tlf 02460.

Vaktmesterfirmaet ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking og løpende vedlikehold.

Sameiet har avtale om rengjøringstjeneste med samme firma. Rengjøring skjer annenhver uke (varierer sesongmessig) i oppgangene.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet har felles kollektiv avtale med TELIA for digital-TV og bredbånd.

Servicetelefon til TELIA er 21 54 54 54.

Nøkler, skilt

For bestilling av systemnøkkel til ytterdør og kjellerdør, kontakt styret. Skilt til postkasser og ringeklokke bestilles også via styret.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

I eierseksjonssameie er det styret som representerer eier. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

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

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

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet President Harbitz Gate 15, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

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

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

Forsikring

Eiendommen til Sameiet President Harbitz gate 15 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 87812018.

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

Skade skal meldes til styret som følger dette opp med forsikringsselskapet.

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

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 1 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2024: Ingen større vedlikeholdsarbeid er blitt gjennomført i 2024. Mindre arbeid som er gjort er satt opp duespiker for forsiden av bygg (mellom B og C), reparert port ,malt søppelskur og plantet hekk.

2023: Ingen større vedlikeholdsarbeid er blitt gjennomført i 2023.

2022: Det er ikke gjennomført noe større vedlikeholdsarbeid, men duespiker er blitt satt opp på takrenner mellom B og C-oppgangen.

2021: Skiftet soilrør på kjøkken fra kjeller tom. 3. etasje oppgang A, venstre side.

Utbedret sameiets private del av avløpsrør til kommunalt avløpssystem med rørfornying. Dette etter pålegg fra vann- og avløpsetaten.

Skiftet låsesylindre i ytterdører.

2020 - Nytt porttelefonsystem.

Skiftet soilrør på bad, 1-2. etasje oppgang A, venstre side.

2019 – I 2019 har vi ikke hatt noe større vedlikeholdsarbeid.

2018 – Utskiftning av kjellerbelysning og ledningsnett

Utskiftning av vann og soilrør på bad og kjeller i 1. etg, v side oppg B

2017 – Utskifting av soilrør i det ene kjøkkenløpet i oppgang C

2016 – Utskifting av røropplegg til kjøkken begge sider i oppg. B.

Nyasfaltering av uteområder

2014 - El-sjekk gjennomført. Takluke reparert.

2013 - Uteplass renovert – Et avløpsrør skiftet i oppgang B

2012 - En vannstigeledning er delvis fornyet

2011 - Fjernvarme er installert og alt utstyr tilhørende oljefyring er fjernet.

2010 - En ny vannstigeledning er byttet ut

2009 - Nytt takbelegg

2009 - En vannstigeledning utskiftet – trykkbegrenser satt på vanninntak

2003 - Avvikling av oljefyr og oljetank – installasjon av elektrokjele

1999 - Nye varmtvannsberedere

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 2 møter og behandlet 12 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på: arbeid med å plante hekk i hagen mot Lallakroken 8, montere duespiker mellom oppgang B og C mot hagen, innhente tilbud for utskiftning av vinduer (i privat regi), reparere porten mot President Harbitz gate og bekjempelse av møll i kjelleren. I tillegg har vi renovert og malt søppelskur og grønn benk, samt kjøpt inn noen nye utemøbler.

12.03.2025

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet President Harbitz Gate 15

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 049 488	990 412	1 048 383	1 138 277
Sum		1 049 488	990 412	1 048 383	1 138 277
Sum		1 049 488	990 412	1 048 383	1 138 277
Forretningsførsel og revisjon	2	65 443	63 334	74 400	68 500
Lønn og honorar	3, 4	28 525	28 525	28 525	34 230
Vedlikehold	5	57 044	30 734	120 000	160 000
Eksterne tjenester	6	97 364	83 466	85 000	98 000
Kabel-tv og bredbånd		113 398	113 795	113 544	116 800
Forsikring		100 191	90 691	107 300	110 000
Kommunale avgifter		226 952	193 555	226 825	255 000
Brensel og strøm		284 667	314 376	260 000	250 000
Andre driftsutgifter	7	54 283	18 818	4 000	10 000
Sum		1 027 867	937 295	1 019 594	1 102 530
Driftsresultat før individuell innbetaling		21 621	53 117	28 789	35 747
Driftsresultat etter individuell innbetaling		21 621	53 117	28 789	35 747
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	19 723	12 281	300	0
Andre finansposter	9	-9 730	-8 966	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		29 453	21 247	300	0
Årsresultat	10	51 074	74 365	29 089	35 747
Budsjettmessige poster					
Vedlikeholdsfond		4 270	5 909	0	0
Andre endringer i disponible midler	10	-4 270	-5 909	0	0
Endring i disponible midler	10	51 074	74 365	29 089	35 747

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 201	7 097
Forskuddsbetalte kostnader	11	29 087	28 350
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		352 834	310 061
Innestående på særvilkår	12	110 179	105 909
Sum omløpsmidler		495 300	451 416
SUM EIENDELER		495 300	451 416

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		278 354	208 259
Vedlikeholdsfond		110 179	105 909
Årets resultat	10	51 074	74 365
Sum egenkapital		439 606	388 532
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 522	0
Leverandørgjeld		8 650	5 133
Annen kortsiktig gjeld		41 521	57 751
Sum kortsiktig gjeld		55 693	62 884
Sum gjeld		55 693	62 884
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		495 300	451 416

Oslo 31.12.24
Styret i Sameiet President Harbitz Gate 15

Sted:_____, dato:_____

Kristoffer Rørstad	Eli Stangvik	Tina Sandboe
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	991 716	944 496	991 725	1 021 477
3625 Inntekt bredbånd	56 772	44 916	56 658	116 800
3695 Inn- og utflyttingsgebyr	1 000	1 000	0	0
Sum	1 049 488	990 412	1 048 383	1 138 277

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Forretningsførerhonorar	53 796	55 224	64 400	58 500
Annen regnskapsførsel	11 647	8 110	10 000	10 000
Sum	65 443	63 334	74 400	68 500

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	25 000	25 000	25 000	30 000
Arbeidsgiveravgift	3 525	3 525	3 525	4 230
Sum	28 525	28 525	28 525	34 230

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023- 2024.

Note 4 - Ansatte og OTP

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

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	12 708	80 000	120 000
6620 Vedlikehold uteområde	41 544	18 027	40 000	40 000
6640 Periodisk vedlikehold	11 500	0	0	0
6695 Egenandel forsikring	4 000	0	0	0
Sum	57 044	30 734	120 000	160 000

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	17 468	15 765	18 000	18 000
6360 Renhold	52 493	41 430	42 000	52 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	0	26 271	25 000	28 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	27 404	0	0	0
Sum	97 364	83 466	85 000	98 000

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	1 504	1 000	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	689	0	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 904	3 348	2 500	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	10 185	3 357	0	0
7790 Andre driftskostnader	40 507	10 609	500	10 000
Sum	54 283	18 818	4 000	10 000

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	18 051	12 281	0	0
8055 Renteinntekt særvilkår 3	0	0	300	0
8059 Renteinntekt høyrentekonto, tidligere forretningsf	1 672	0	0	0
Sum	19 723	12 281	300	0

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	-9 730	-8 966	0	0
Sum	-9 730	-8 966	0	0

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	388 532	314 168
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	51 074	74 365
B. Årets endring i disponible midler	51 074	74 365
C. Disponible midler 31.12	439 606	388 532

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1749 Forskuddsbetalte kostnader	29 087	28 350
Sum	29 087	28 350

Note 12 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkår er kr 110 178,65 avsatt til vedlikeholdsfond.

Resultat og balanse med noter for Sameiet President Harbitz Gate 15.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet President Harbitz Gate 15

Styreleder	Kristoffer Rørstad (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Eli Stangvik (sign.)	13.02.2025
Styremedlem	Tina Sandboe (sign.)	13.02.2025

VEDLEGG



Vann- og avløpsetaten

Oslo

Kristoffer Rørstad
Sameiet President Harbitz gate 15

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbeh.:	Dato:
	25/1204 - 2	Ilyas Mohamad Yusuf,	18.02.2025

President Harbitz gate 15 - Spørsmål om vannmåler og bereregning av forbruk - Svar på henvendelse

Hei,

Vann- og avløpsetaten (VAV) sender opplysninger om muligheten til å få beregnet årsgebyr for vann og avløp etter målt forbruk. Beregningene er basert på de priser som er fastsatt for året 2025.

Informasjon om målt forbruk:

Beregning etter målt forbruk er delt opp i fire deler:

Abonnementsgebyr: kr. 465,00 kr

Vannmålergebyr: kr. Avhengig av dimensjon

Forbruksgebyr vann: kr. 31,95 pr m3

Forbruksgebyr avløp: kr. 26,14 pr m3

Hvis det er 26 person i boligen (gjennomsnittsforbruk 0,16 m3 pr. person/døgn – 58 m3 pr.

Oslo kommune
Vann- og avløpsetaten
Gebyrberegningsfunksjonen

Besøksadresse:
Herslebs gate 5, 0561 Oslo,
Postadresse:
Postboks 4704 Sofienberg, 0506 OSLO

Telefon: +47 21 80 21 80
postmottak@vav.oslo.kommune.no
Org. nr.: 971185589
oslo.kommune.no

person/år) og det er installert en 20 mm vannmåler, vil anslått beregning bli som følger:

Årsgebyr, målt forbruk

Vann	kr 48 180,60
Avløp	kr 39 419,12
Abonnementsgebyr	kr 465,00
Vannmålergebyr, 20mm	kr 2 392,00
Årlige utgifter eks. mva.	kr 90 456,72
Årlige utgifter ink. mva.	**kr 113 070,90**

Når forbruket stipuleres, er beregningen som følger:

Bruksareal (BRA) bolig	1720 m2
Stipulert forbruk pr m2 BRA	1,3 m3
Stipulert årlig forbruk	2236 m3

Årsgebyr, stipulert forbruk

Vann	kr 71 440,20
Avløp	kr 58 449,04
Abonnementsgebyr	kr 465,00
Stip. årsgebyr eks. mva.	kr 130 354,24
Stip. årsgebyr ink. mva.	**kr 162 942,80**

Differanse stip / målt	**kr 49 871,90**

selve installasjonen må bekostes av abonnenten og foretas av en autorisert rørlegger.

Det kan være lønnsomt å innhente tilbud fra flere autoriserte rørleggere.

Når vannmåler er montert må vi varsles skriftlig om at overgang til målt forbruk er ønskelig.

Med vennlig hilsen

Monica Nygård Abrahamsen
funksjonsleder

Ilyas Mohamad Yusuf
spesialkonsulent

Mottakere:
Sameiet President Harbitz gate 15

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet President Harbitz Gate 15 onsdag 26.03.2025 kl. 18:00 - Hos Elsebe Hille.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet President Harbitz Gate 15

1.1 Valg av møteleder

Rørstad er foreslått.

Vedtak:

Rørstad ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

De tilstede har krysset av og signert på eget ark.

Vedtak:

Til stede var 8 seksjonseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 9 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Sandboe foreslås som referent.

Protokollvitner er Hille og Stangvik.

Vedtak:

Sandboe ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Hille og Stangvik valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

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

2. Årsmelding 2024

- Styrets arbeid.
- Hvem som har vært med i styret.
- Formell informasjon (Antall boenheter, bredbånd, nøkler og skilt, HMS, forsikring ++):
- Spørsmål om man kan fikse ekstra nøkler på egenhånd til kjeller. Ikke vært vanlig, men mulig å bestille om det er behov.
- I 2024 har det vært én overdragelse av boenhet.
- Ingen større vedlikehold er utført. Mindre vedlikehold gjennomført: Duespikere, reparert port, pusset opp søppelskur og benk, innkjøp av og satt ut nye hagemøbler, satt opp hekk, skiftet rør i anledning med oppussing av en boenhets bad.
- Styret har hatt to møter og gått igjennom 12 styresaker. Mye av sakenes arbeid har også foregått gjennom elektronisk kommunikasjon.

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Største post var brensel og strøm.

De fleste postene var i nærheten av det som var budsjettert, bortsett fra vedlikehold hvor det ble brukt betydelig mindre enn budsjettert.

Omtrent 19.000 i renteinntekter.

Årsresultat: Endte opp med omtrent 50.000 i pluss.

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Årets overskudd ble besluttet overført til opptjent egenkapital.

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet overført til opptjent egenkapital.

3.3 Orientering om budsjett for 2025

Økt felleskostnader og bredbånd.

Andre kostnader vil samles inn flatt og ikke etter sameiebrøken.

Vedlikehold: Satt av 160.000, særlig med tanke på maling av vinduskarmer. Fått tilbud på oppdrag med kostnad på omtrent 200.000 kr. Flere tilbud innhentes.

Oppmerksomme på at budsjett muligens overskrides på vedlikeholdsposten.

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.4 Godtgjørelser (styrehonorar)

Foreslått å øke styrehonorar fra 25.000 kr til 30.000. Styrehonoraret har vært på 25.000 kr siden 2018. Med arbeidsgiveravgift vil kostnad utgjøre ca. 34.000 totalt. Styret bestemmer internt hvordan honorar skal fordeles.

Vedtak:

Det ble stemt over valget. Ingen innsigelser imot. Godkjent at styret honoreres med kr 30.000.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret

I 2025 ønsker styret blant annet å sette opp skiltet "President Harbitz gate 15" på endeveggen mot Lallakroken. Videre å nummerere bodene.

Vedtak:

Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om å installere vannmåler på hovedvanninntaket

Bakgrunn: Kommunale avgifter (vann, avløp og renovasjon) er sameiets største årlige kostnad, og utgjorde nesten 230 000 kr i 2024, og er budsjettert til 255 000 kr i 2025. Kostnaden for vann og avløp er basert på stipulert forbruk etter sameiets bruksareal (1720 m2). Dette arealet inkluderer kjelleren, og vi betaler derfor for et kunstig høyt stipulert forbruk. For å redusere denne kostnaden foreslår styret å installere vannmåler. Med vannmåler vil vi kun betale for det faktiske forbruket. Om vi legger til grunn at vi har et gjennomsnittsforbruk (58 m3 per person per år), eller 158 liter per døgn, og det er 27 personer som bor fast i bygget vårt, vil vannmåler gi en besparelse på nesten 45 000 kr per år. Se beregning fra Oslo kommune.

Pris på installering av vannmåler blir ca 20 000 kr.

Gjør oppmerksom på at boenhetene bør fortsatt utføre forsvarlig strømbruk. Jo høyere strømbruk, jo mer må sameiet betale.

Se vedlegg

Vedtak:

Ingen innsigelser imot. Forslaget ble vedtatt.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 1 år

Styreleder som har fullført sin periode: Kristoffer Rørstad

Kristoffer Rørstad (stiller til gjenvalg)

Vedtak:

Rørstad ble valgt som styreleder for 1 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 1 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Tina Sandboe og Eli Stangvik

Tina Sandboe stiller til gjenvalg

Elsebe Hille stiller til valg.

Vedtak:
Tina Sandboe og Elsebe Hille ble valgt for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Elsebe Hille

Jenny Torvik stiller til valg.

Vedtak:
Jenny Torvik ble valgt for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 19:32.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Rørstad for 1 år
- Styremedlem: Sandboe for 1 år
- Styremedlem: Hille for 1 år
- Varamedlem: Torvik for 1 år

Protokoll for Sameiet President Harbitz Gate 15

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kristoffer Rørstad (sign.)	26.03.2025
Sekretær	Tina Sandboe (sign.)	27.03.2025
Protokollvitne	Eli Stangvik (sign.)	27.03.2025
Protokollvitne	Elsebe Hille (sign.)	26.03.2025

VEDTEKTER
FOR SAMEIET PRESIDENT HARBITZ GATE 15
Org.nr. 986 139 133

Vedtatt i årsmøte den: 10. april 2019
I samsvar av lov om eierseksjoner kunngjort 16.06.2017 nr. 65

1. Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet President Harbitz gate 15 og har gårdsnummer 213 og bruksnummer 355 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet 19.06.1985.

Sameiet består av 19 boligseksjoner.

Sameiet President Harbitz gate 15 er oppdelt i 19 sameieparter på tilsammen 1000 deler.
De enkelte sameieparter består av følgende deler:

3 stk sameieparter	à 64/1000-deler	192
1 stk sameieparter	à 61/1000-deler	61
2 stk sameieparter	à 56/1000-deler	112
6 stk sameieparter	à 54/1000-deler	324
1 stk sameieparter	à 51/1000-deler	51
1 stk sameieparter	à 47/1000-deler	47
3 stk sameieparter	à 45/1000-deler	135
2 stk sameieparter	à 39/1000-deler	78
		1000

2. DISPOSISJONRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelse og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesareal.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt egen seksjon med de begrensinger som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.
Styret skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon. Ved bortleie plikter seksjonseier å gjøre leietaker kjent med bestemmelser i herværende husordensregler. Styret kan

bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Forholdene som er nevnt i eierseksjonsloven paragraf 6 om diskriminering, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.

Salg kan kun skje til fysiske personer.
Kortidsutleie utover 60 dager per år tillates ikke.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis bruker til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
Bruksenheten kan kun brukes i samsvar med formålet, som er bolig. En endring av bruksformålet kreves reseksjonering.

2.5. Dyrehold

Det er tillatt å holde husdyr men det skal forhåndsgodkjennes av styret. Seksjonseieren må påse at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunnen taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enig, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.
Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin del av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

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

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbakebetalt det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig (enstemmig) har sagt seg enig i.
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to

ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

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

Panteretten etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styre og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. Punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slik som:

a) Inventar
b) Utstyr, som vannklosett, badekar, dusj, vasker, blandebatteri/armatur
c) Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) Skap, benker, innvendige dører og karmer
e) Listverk, skillevegger, tapet
f) Gulv, varmekabler, membran og sluk
g) Vegg-, gulv- og himlingsplater
h) Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) Vinduer og ytterdører
j) radiatorer

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

Seksjonseier skal holde bruksenheten fri for innsekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å varsle styret.

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

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

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

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

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

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine unødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader jf. Eierseksjonsloven § 29. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom der foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

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

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding skal sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

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

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.
Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler som omfanget av erstatning

Ansvaret etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvaret etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.
Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige.
Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

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

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

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.4 og 5.5 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.4 eller 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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

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

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

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

7.7. Hvem kan delta på årsmøtet

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

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

7.9. Inhabilitet

Igjen kan delta i en avstemning om

a) Et søksmål mot en selv eller ens nærstående

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

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

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

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

Det kreves et flertall på minst 2/3 av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet.
b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
c) Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i felleskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
d) Samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endre fra boligformål til annet formål eller omvendt.
e) Samtykke til reseksjonering som er nevnt i eierseksjonsloven paragraf 20 annet ledd annet punktum

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresse, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst 2/3 av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

7.12. Beslutning som krever enighet fra alle seksjonsierne

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

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

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

Protokollen skal inneholde hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke, skal det innhentes skriftlig aksept fra hver seksjon som er berørt av endringen.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer. Ved behov kan årsmøte velge en vararepresentant.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

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

8.3. Styremøter

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

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

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

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

8.4. Styrets oppgave

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseiere og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

9. FORRETSNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

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

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

9.2. Forretningsførers beslutningsmyndighet og representasjonsrett

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

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

9.3. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

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

10.2. Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.
Årsmøtet velger revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.
Dersom sameiet har statsautorisert, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Husordensregler for sameiet President Harbitz gate 15,

Vedtatt 28.4.2021

(gjelder i tillegg til Vedtekter fra 10. april 2019)

1. Formål

Husordensreglene skal sikre et godt bomiljø og god trivsel, samt regulere forhold som kan være til sjenanse for andre.

2. Generelt

Husordensreglene gjelder for bruk av leilighetene, fellesareal, boder og uteareal. Husordensreglene gjelder for alle seksjonseiere, leietakere eller andre personer som får adgang til leilighetene. Alle beboerne i sameiet plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Eier av leilighet er ansvarlig for at reglene blir overholdt. Brudd på husordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

3. Port og dører

Port og inngangsdører til oppganger og kjeller skal alltid holdes låst. Når man bærer ut og inn bør dører settes opp med trekloss.

4. Ro og orden

Det skal være ro mandag til fredag mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 (kl.09.00 på lørdager). På søndager/helligdager skal det være ro. Radio, tv og musikkinstrumenter o.l. skal til enhver tid brukes med moderat volum uten sjenanse for andre. Skal det avholdes fest og selskap, skal naboer varsles på forhånd.

Ved oppussing og/eller annet støyende arbeid skal naboer og styret varsles. Det skal ikke starte før kl. 08.00, og må senest være avsluttet kl. 20.00 på hverdager og kl. 18.00 på lørdager.

5. Bruk av fellesareal inne og ut

Uvedkommende ting må ikke plasseres i trappeoppganger, vaskeri, kjellerganger eller andre fellesarealer inne eller ute.

Det vil bli avholdt minst 2 dugnader pr. år, og uvedkommende ting som står i disse fellesarealer kan da bli kastet.

6. Bruk av vaskeri og verkstedsrom i kjeller

Opphold i kjeller bør unngås mellom kl. 23.00 og 08.00 (09.00 i helgen).

Bruk av fellesvaskeri og tørkeskap må følge oppslåtte regler. Vaskeliste i vaskeriet skal respekteres. Tørkeplassen må ikke brukes til fortrengsel for den/de som har vaskedag. Feil ved maskiner meldes til styret.

Verkstedrommet mellom A og B-oppgangen er disponibelt for alle beboere. Rommet kan fritt benyttes, men skal ryddes av den som benytter det etter hver gang.

7. Søppel

Søppel skal kastes i søppeldunker i gjenknyttet pose. I papirkontainer kastes kun papir. Andre kasserte gjenstander og lignende må enhver beboer selv levere til miljøstasjon. Ikke under noen omstendigheter skal søppel plasseres utenfor søppeldunkene. Søppeldunkene må ikke fylles opp så mye at lokket ikke går igjen.

8. Parkering

Det er ikke tillatt å parkere biler eller motorsykkel/moped/el-sparkesykkel i passasjen som fører til inngangene, da passasjen må være tilgjengelig for eventuelle utrykningskjøretøy. Kortere opphold i forbindelse med vaktmester- og håndverkertjenester, av- og pålessing, bilvask eller dekkskifter er imidlertid tillat. Besøkende henvises til gateparkering.

Det er ikke tillatt å parkere biler i grusgangen mot hagen mellom vårt og nabobygget Lallakroken 8.

9. **Facebook gruppe: President Harbitz gate 15**

Det er opprettet egen Facebook-gruppe hvor eiere/beboere oppfordres til å være med. Her kan man greit kommunisere om diverse som har med felles anliggende å gjøre, f.eks. reservere sittegruppe og grill i hagen.

10. Gyldighet og supplerende bestemmelser

Ovennevnte regler trer i kraft med virkning fra ..... og kan bare endres av årsmøte.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Emilie Eckmann

Dato: 04.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527856
63733/ EMILIEEC

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Storegjerde, Lars Kjetil

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.213 BNR. 355

Vi viser til bestilling av 20260303 for PRESIDENT HARBITZ? GATE 15A.

GNR. 213 BNR. 355

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 27.09.1930.

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

1824 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 tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten

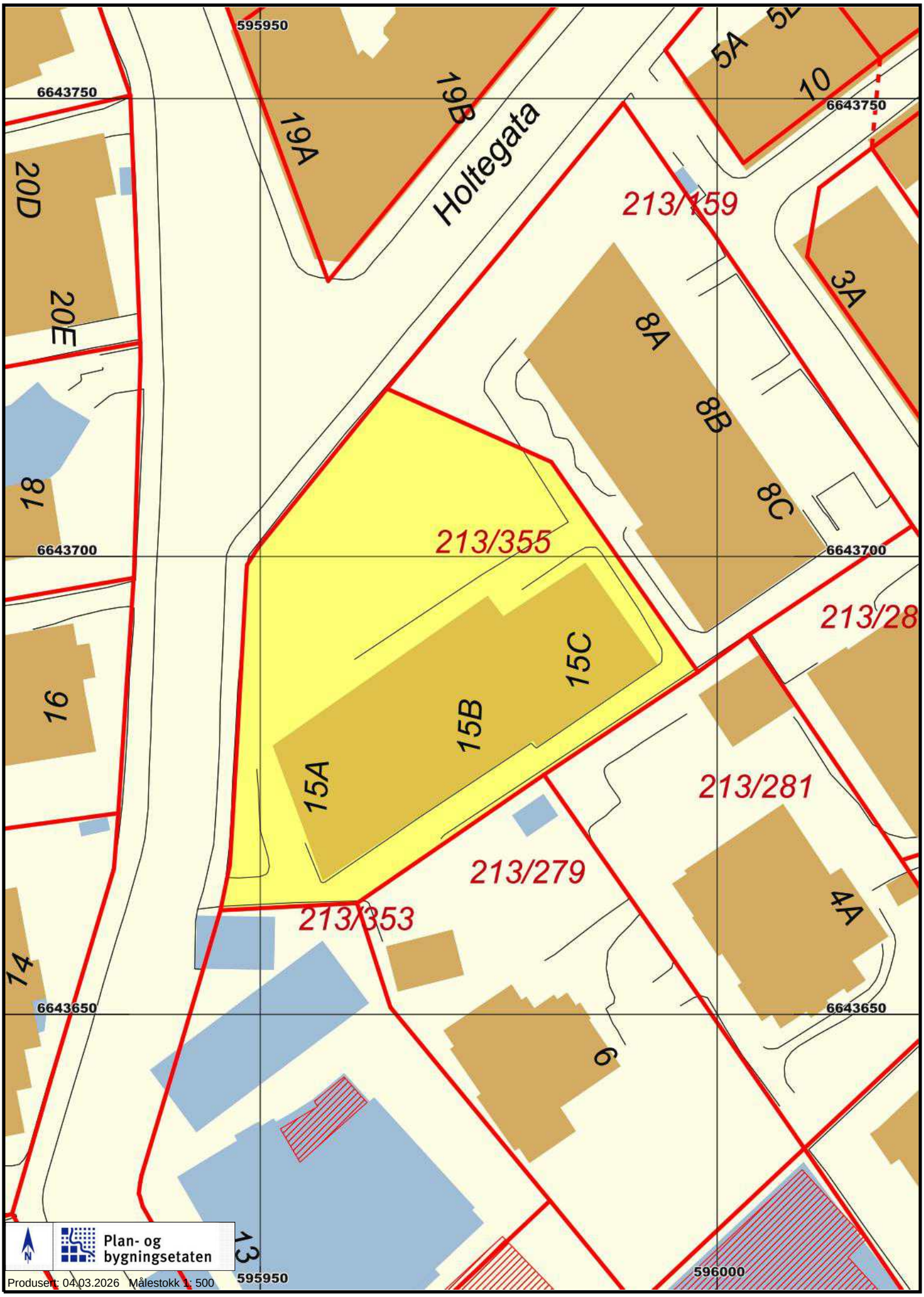
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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


595950
6643750
19B
19A
Holtegata
5A
10
213/159
20D
20E
3A
8A
8B
8C
18
213/355
6643700
213/28
16
15C
15B
15A
213/281
213/279
213/353
4A
14
6643650
9
13
596000
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 04.03.2026 Målestokk 1: 500

Anmeldelse
til tegningen
fotografier

VD [illegible] 540 1931

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 34 Bebyggelsen 5 Harbitzgate

Innlevert 14 april 1931 Attestert 30/11-33

Duplikat med brandskjøte

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vann- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 14de april 1931

A. Kielland

[illegible] 325

Oversendes hr. reguleringschefen.

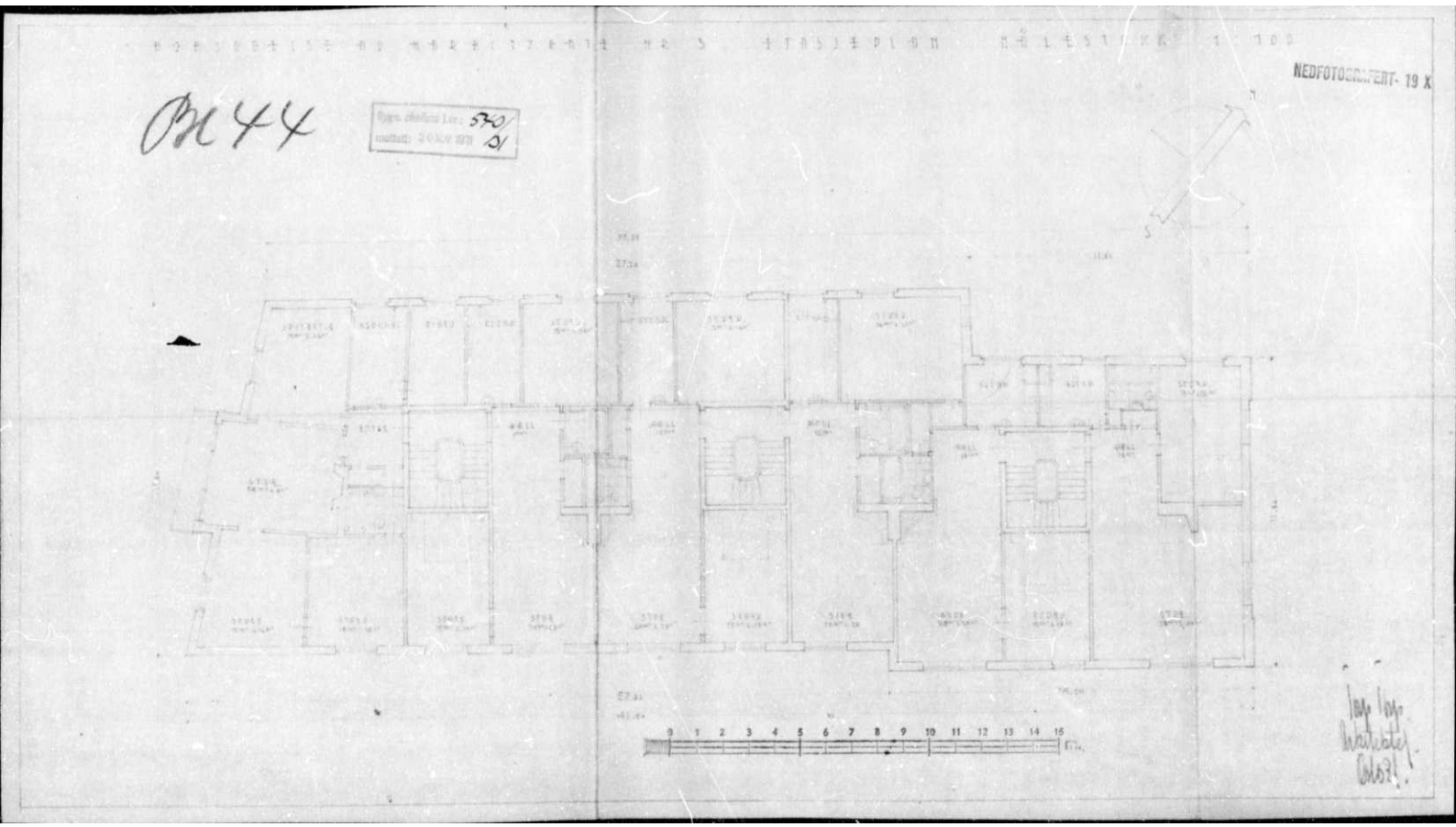
Grunnens grenser er på bl.1 merket blått, og er dens matr.nr.5 Harbitz gate.

Oslo opmålingsvesen 17 april 1931.

[illegible]

528.

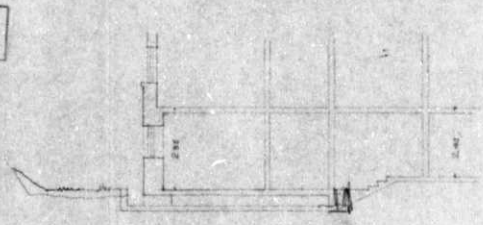
B44

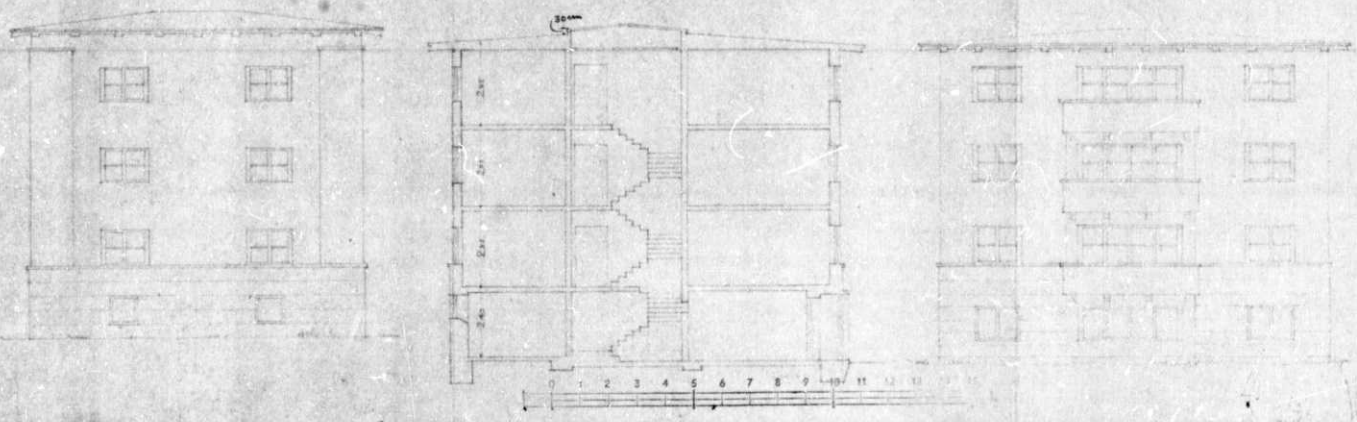


Bc 30

Bygn. chefens J.nr.: 540/31
mottatt: 10 NOV. 1931

NEDFOTOGRAFERT - 19 X





A N M E L D E L S E .

Tegning

V.D. BYGNINGSCHEFEN R.nr. 2237/38 OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Utvid. av døråpning

på matr.-nr. 5 Harbitz gate

Innlevert 14.desember 1938 Attestert 25/2-39

Oversendes Vestre D. til innstilling

Oslo, den 15-12-1938

A. Skilland

Innstilles til godkjennelse. Den må imidlertid redigjøres for overdekning av den nye åpning

15/12-38

Arkitektkontoret

Ad: 5 Harbitz gate.

J.nr. 2237/1938. CB.

Godkjennes som innstillet.

Oslo den 16. desember 1938.

A. Skilland

Meld. 17/12-38.

K. S. Svendsen

Bl. 2/3 tegn.

Til pl. 2/3 tegn. med hensyn. av overdekning over utvidet åpning i ytterbetongvegg, intet vesentlig at bemerke

meddelt 4/1-39.

Oslo 9/1 39.

H. Pettersen

Bgv. M. 24. X. 38. 5000. H. C.

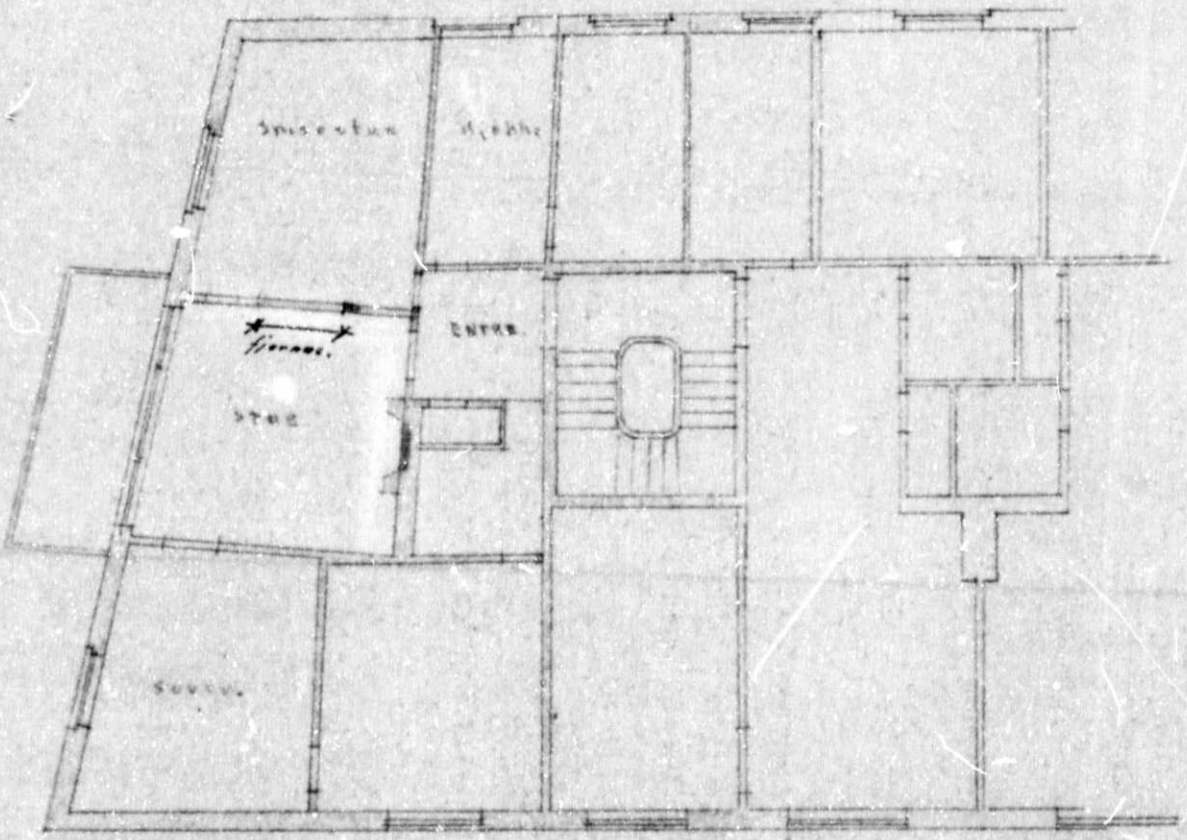
NEDFOTOGRAFERT 19 X

Harbitzgate 5.

Plan av 3. etasje. M = 1:100.

Utvid. av døråpning m.v.

BYGNINGSRÅDEN
Bl. No. 223 / 28.
OSLO



As Harbitzgt 5.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Martinsen & Brodahl AS
Schweigaards gate 58 C
0656 OSLO

Dato: 15 MARS 2007

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200604422-11 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Mari Helene Slagsvold	Arkivkode: 531

Byggeplass:	PRESIDENT HARBITZ' GATE 5B	Eiendom:	213/355
Tiltakshaver:	Morten Øverbø	Adresse:	President Harbitz' gate 5B, 0259 OSLO
Søker:	Martinsen & Brodahl AS	Adresse:	Schweigaards gate 58 C, 0656 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - PRESIDENT HARBITZ' GATE 5B

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

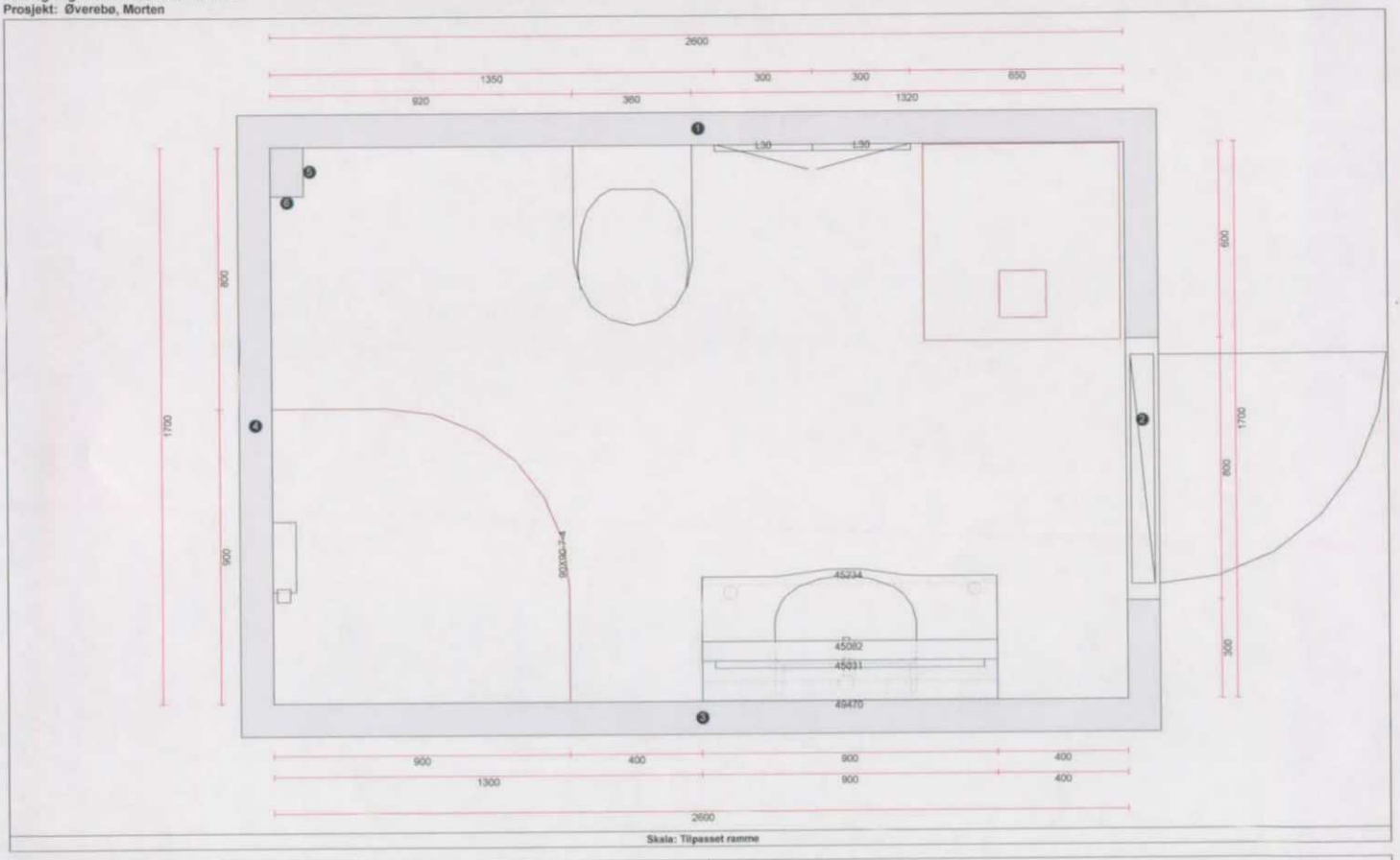
Eva Irene Lyseng
for avdelingsenhetsleder

Mari Helene Slagsvold
saksbehandler

Kopi til:
Morten Øverbø, President Harbitz' gate 5B, 0259 OSLO

Plantegning: 20/1/1 Bad - Alternativ - 1
Prosjekt: Øverebø, Morten

Skrevet ut: 04.04.2006



Skala: Tilpasset ramme

Martinsen & Brodahl AS
Schweigaards gt. 56, . 0656 OSLO 6
Telefon: 22194430 Fax: 22674705
Organisasjonsnr.:
Vår ref: Hauksson, Oskar

Ifö Bad
Parade
Plan, Hvitlakk

Kunde
Øverebø, Morten
President Harbitzgt 56
OSLO
Tlf. Fax
Tlf.priv. Mobil 41542766

Leveringsadresse
Øverebø, Morten
President Harbitzgt 56,
OSLO
Tlf.

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ING. JAN ERIK GAUKSRUD AS
Linneasvingen 11
3520 JEVNAKER

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 30.05.2023
Jan Erik Gauksrud	202107133 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	John Philip Santillan	

Adresse:	PRESIDENT HARBITZ' GATE 15A	Eiendom:	213/355
Tiltakshaver:	MARCUS GJERULDSEN SPILLUM	Søker:	ING. JAN ERIK GAUKSRUD AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - President Harbitz' gate 15A - H0301

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utvidelse av åpning i bærevegg og montering av en bjelke mellom soverom og stue i en leilighet med bolignummer H0301, mottatt 22.05.2023.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202107133			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 3 etasje - Oversikt av tiltaket	02	20.04.2021	1/11

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

John Philip Santillan - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
MARCUS GJERULDSEN SPILLUM, SCHØNINGS GATE 3 B, 0356 OSLO

NEDFOTOGRAFERT 19 X

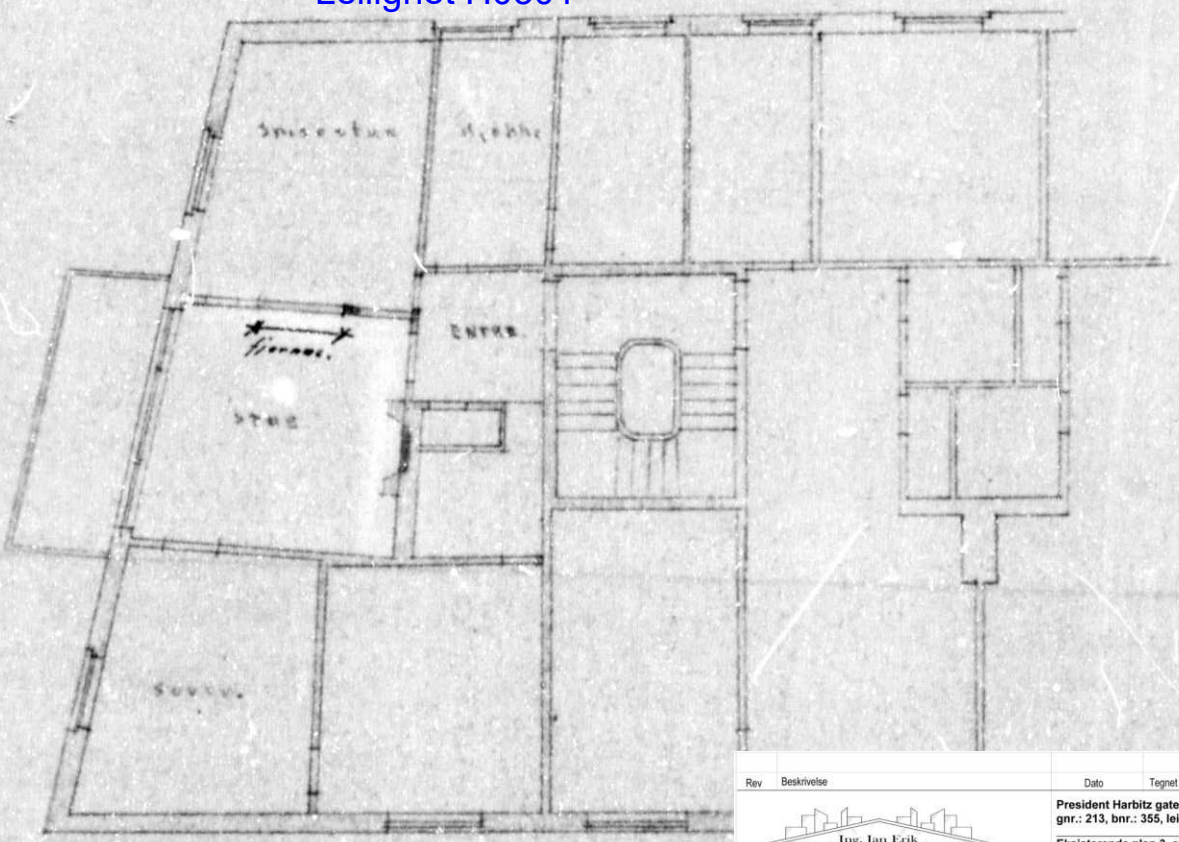
Harbitzgate 5.

Plan av 3. etasje. M = 1:100.

Utvid. av døråpning m.f.

BYGNINGSETATEN
B.I. No. 223 / 28
OSLO

<-----Leilighet H0301------->



<-------Leilighet H0301--- ---->

Rev	Beskrivelse	Dato	Tegnet av	Kontrollert av

Ing. Jan Erik Gauksrud AS

Linneasvingen 11/Storgata 5
3520 JEVNAKER
Org. nr: 998346053MVA

Tiltakshaver: Ingeborg Hjeltnes og Marcus Gjeruldsen Spillum,

President Harbitz gate 15A 0259 Oslo
gnr.: 213, bnr.: 355, leilighet H0301

Eksisterende plan 3. etasje

Status: Byggemelding

Prosj. nr.	Målestokk	Dato
3717	1:100 (A4)	20.04.2021

Tegn.nr.: 01

Rev.

NEDFOTOGRAFERT 19 X

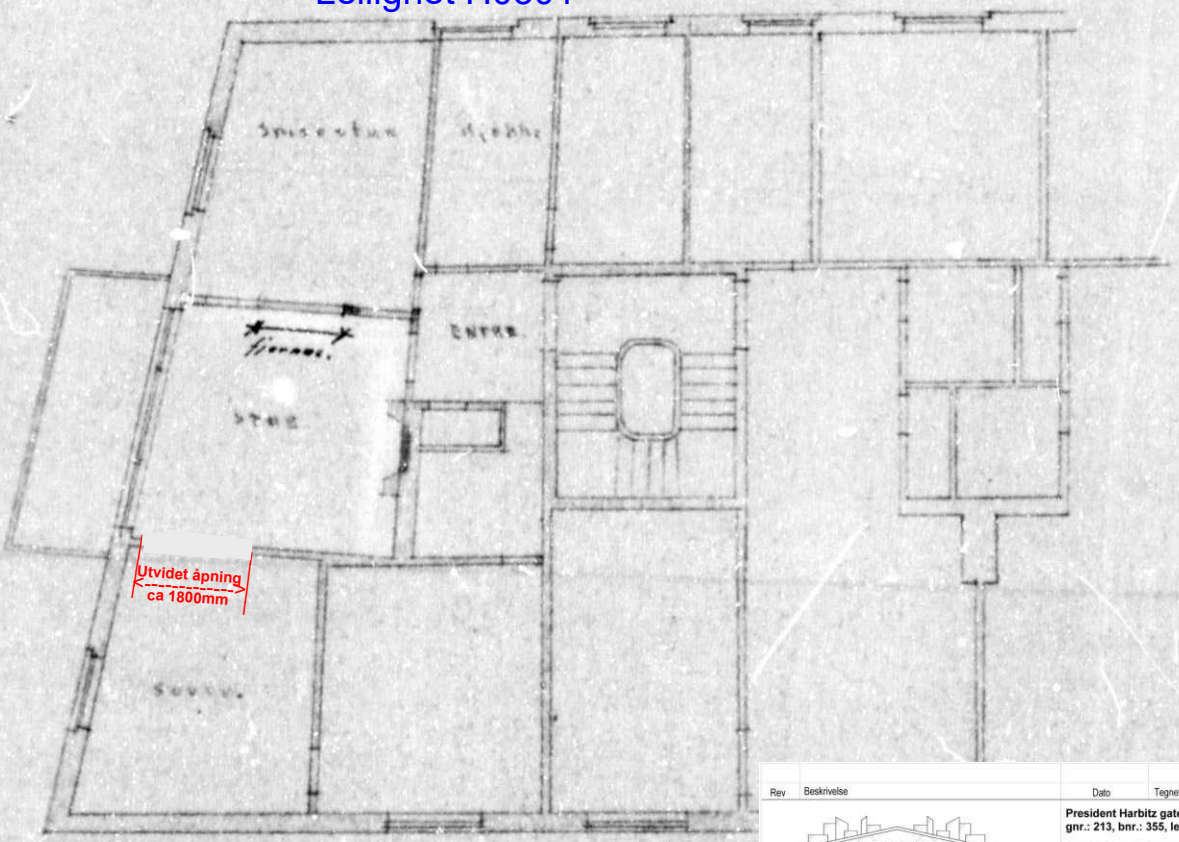
Harbitzgate 5.

Plan av 3. etasje. M = 1:100.

Utvid. av dåråpning m.f.

BYGNINGSETATEN
B.I. No. 223 / 28
OSLO

<-----Leilighet H0301------->



<-------Leilighet H0301--- ---->

Rev	Beskrivelse	Dato	Tegnet av	Kontrollert av

Ing. Jan Erik Gauksrud AS

Linneasvingen 11/Storgata 5
3520 JEVNAKER
Org. nr: 998346053MVA

Tiltakshaver: Ingeborg Hjeltnes og Marcus Gjeruldsen Spillum,

President Harbitz gate 15A 0259 Oslo
gnr.: 213, bnr.: 355, leilighet H0301

Ny plan 3. etasje

Status: Byggemelding

Prosj. nr.: 3717

Målestokk: 1:100 (A4)

Dato: 20.04.2021

Tegn.nr.: 02

Rev.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

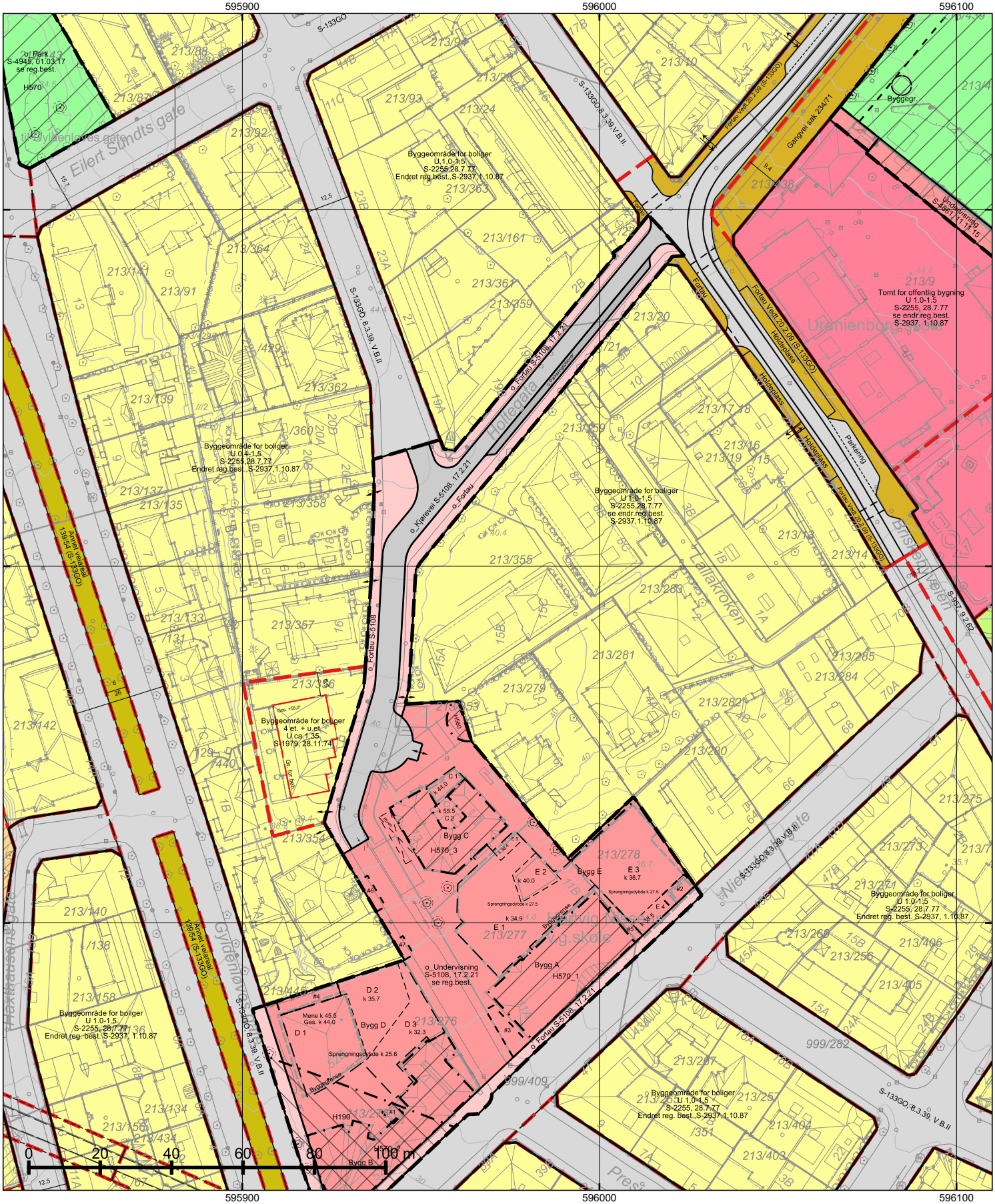
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 153944/ 86527856
Adresse: President Harbitz' gate 15
Gnr/Bnr: 213/355
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

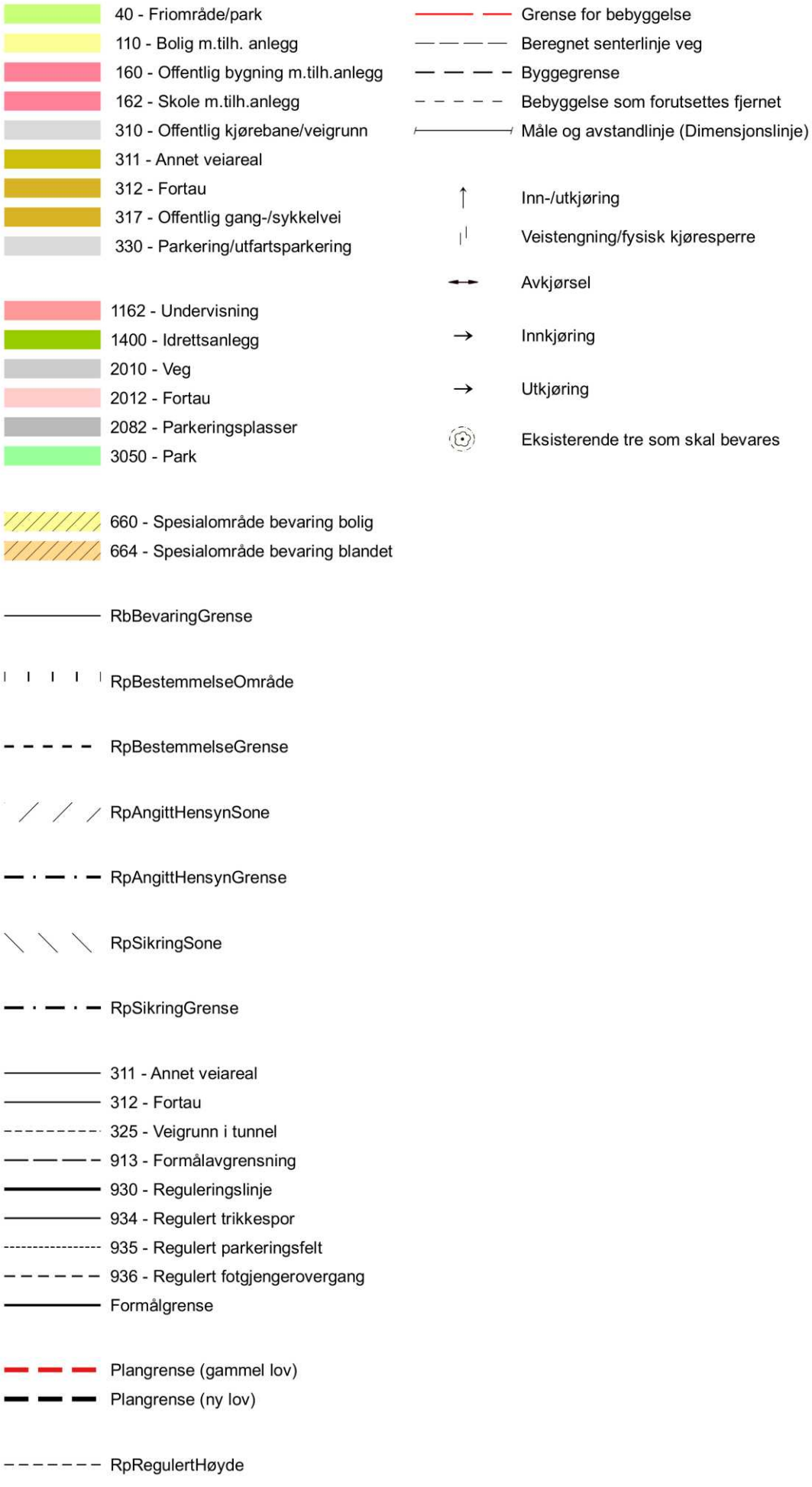
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

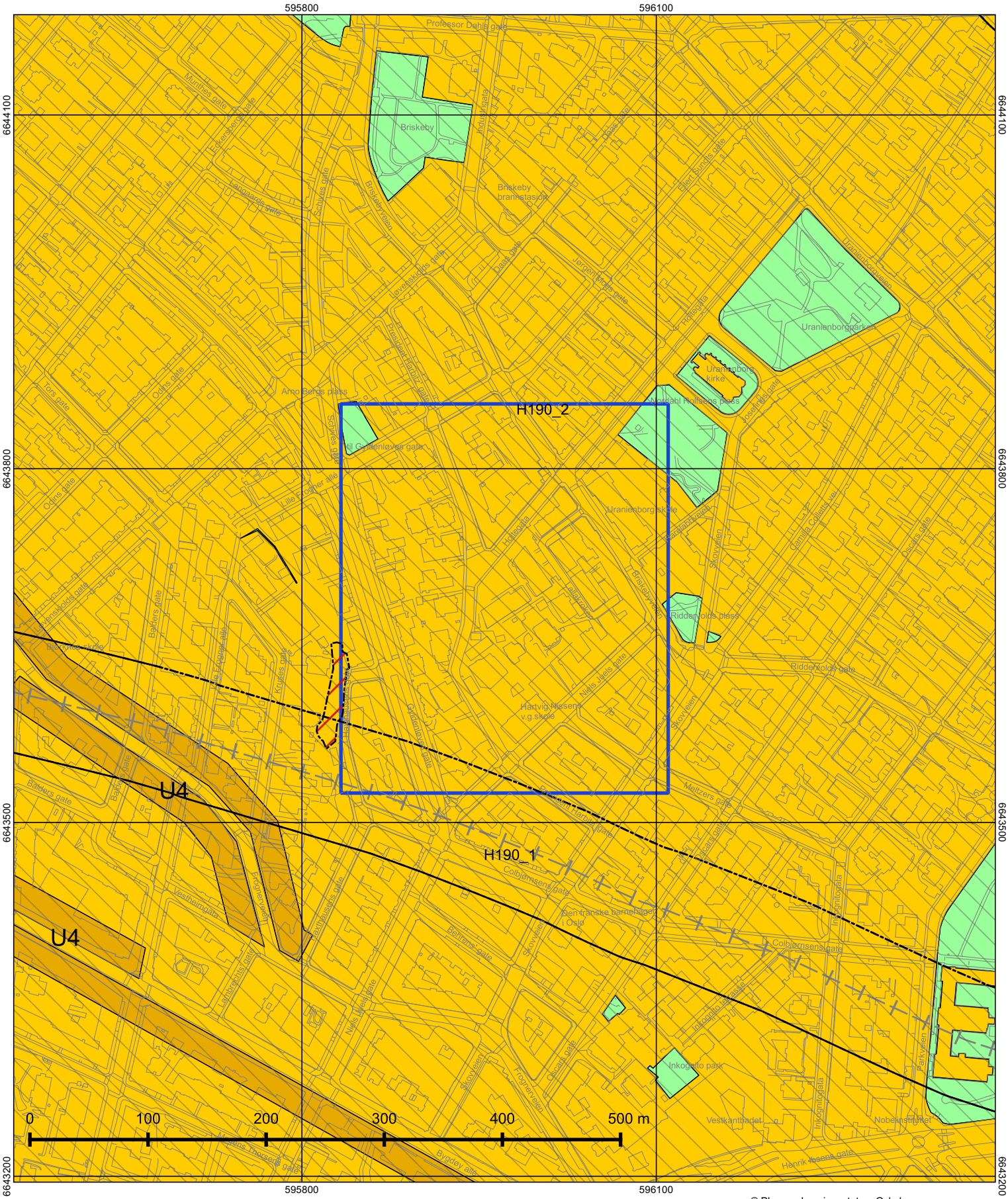
PlottID/Best.nr: 153944/ 86527856
Adresse: President Harbitz' gate 15
Gnr/Bnr: 213/355
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153944/86527856
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



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-2937,1.10.87 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, 20883, 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.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 0301-213/355/0/14, President Harbitz' gate 15A, 0259 OSLO

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	23.02.2026	Vær oppmerksom
Kvikkleire	23.02.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	23.02.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	16.02.2026	Ikke funnet	2.1 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	2.9 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	3.2 km
Flomfaresoner	23.02.2026	Ikke funnet	0.41 km
Forurenset grunn	23.02.2026	Ikke funnet	0 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	23.02.2026	Ikke funnet	0.01 km
Skredfaresoner	23.02.2026	Ikke funnet	7.3 km
Stormflo	09.02.2026	Ikke funnet	0.85 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.8 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Sist sjekket:	23.02.2026	
Kulturminnelokaliteter	Nei	Ja
Enkeltminner	Nei	Ja
Sikringssone for kulturminner	Nei	Ja



Tegnforklaring

Enkeltminne Kulturminnelokalitet Sikringssone for kulturminner

Beskrivelse

Datasettet Kulturminner – Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det).

Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor.

Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.).

En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Kilde: Riksantikvaren

Kvikkleire

Sist sjekket:	23.02.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred

Lav risiko for skred

Middels risiko for skred

Høy risiko for skred

Aktsomhets-område

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:	23.02.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

19. JUNI 85 035979

BYSKRIVEREN I OSLO

H

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

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

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 213	Bnr. 355	Fnr.	Kommune Oslo

2. Eier	Navn	Fødselsdato (dag, mnd., år)
	[redacted] A/S Harbitzgate 5 under avvikling m.fl,	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

- [ ] bruksenhetenes areal
- eller
- [X] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [X] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

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

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

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

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 1000	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	61	21		
2	B	64	22		
3	B	54	23		
4	B	54	24		
5	B	45	24		
6	B	45	26		
7	B	51	27		
8	B	64	28		
9	B	54	29		
10	B	54	30		
11	B	45	31		
12	B	39	32		
13	B	57	33		
14	B	64	34		
15	B	54	35		
16	B	54	36		
17	B	45	37		
18	B	39	38		
19	B	57	39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		1000	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Sameiet har panterett i hver seksjon for inntil kr. 50.000.- og styret forplikter seg til å vike prioritet for seksjonseiernes egne pantsettelser, til etter 80% av seksjonens verdi til enhver tid.

Bygningen er uten loftsetasje.

Dato: 3.5.84.

Sted: Oslo

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

for eierne av President Harbitzgt. 5 iflg. fullmakt

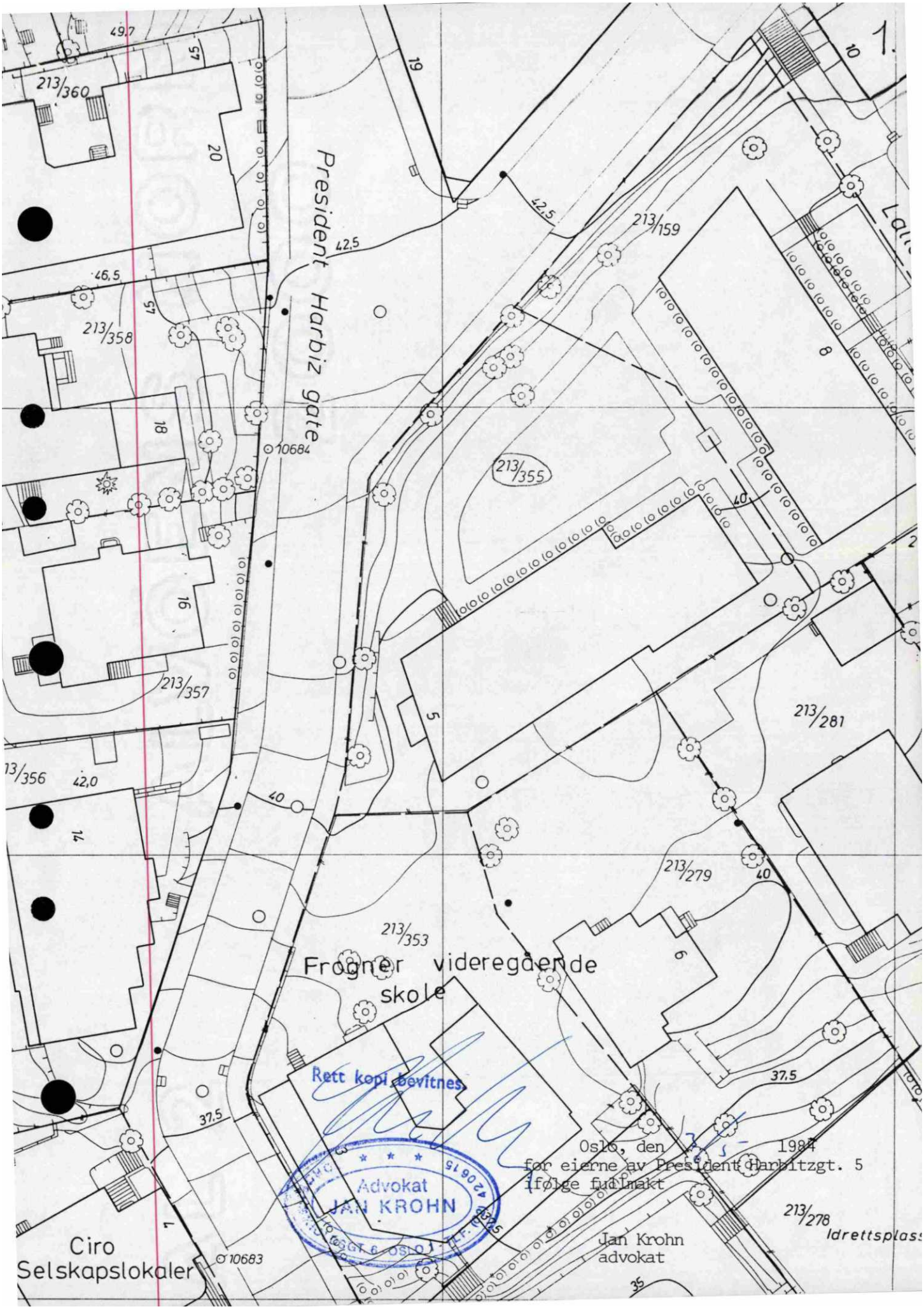
Jan Krohn
advokat

Ren kopi bekreftes

Advokat JAN KROHN TORDENSKIOLDSGT. 6 - OSLO 1 - TLF. (02) 42 06 15

Dokumentet returneres til:

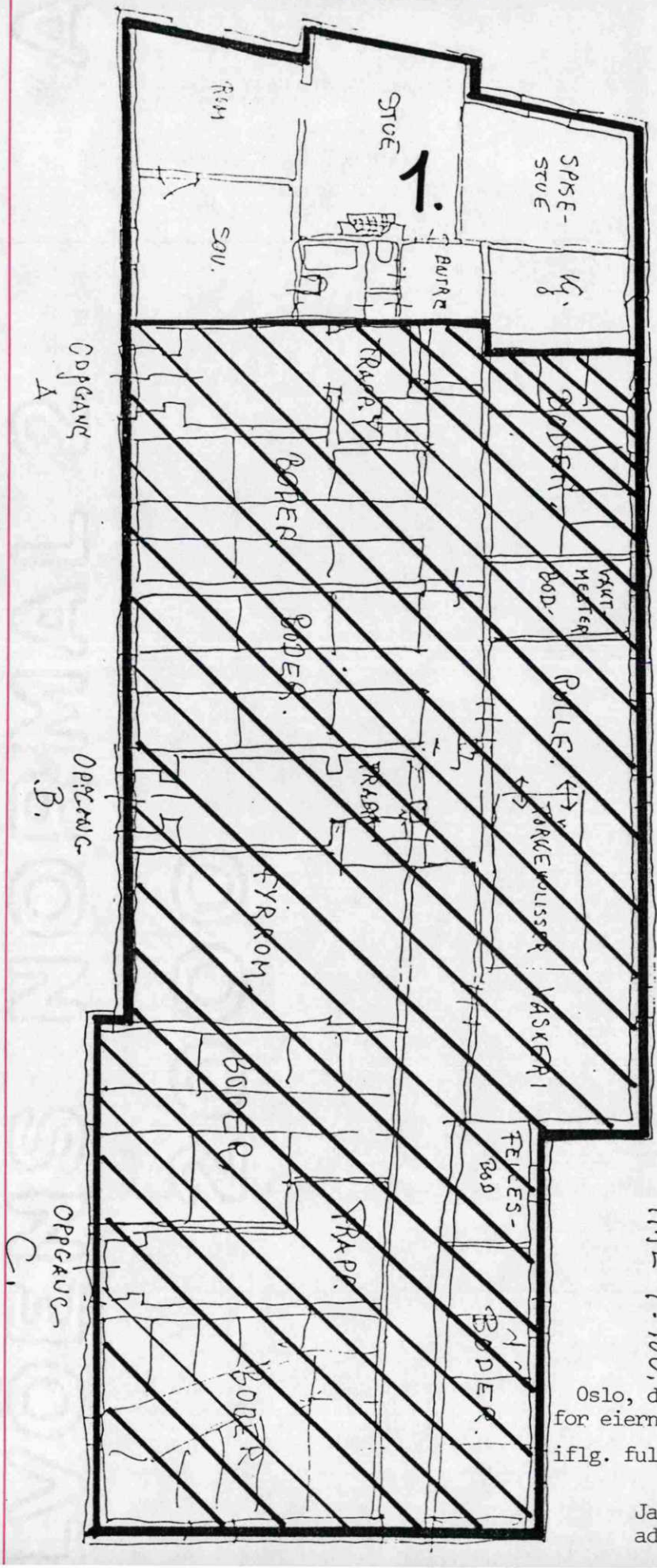
Navn	Adresse	Telefon
Advokat Jan Krohn	Tordenskioldsgt. 6 VI	42 06 15


President Harbiz gate
Frogner videregående skole
Ciro Selskapslokaler
Jan Krohn advokat
Rett kopi bevitnes
Advokat JAN KROHN
Oslo, den 3 - 5 - 1984
for eierne av Presidenthabitzgt. 5
ifølge fullmakt
213/360
213/358
213/357
213/356
213/355
213/159
213/281
213/279
213/353
213/278
Idrettsplass
10684
10683
42,5
46,5
42,0
37,5
40

2.

PLAN AV UNDERETASJE

PRESIDENT HARBITZ GT. 5 - KJELLERPLAN.

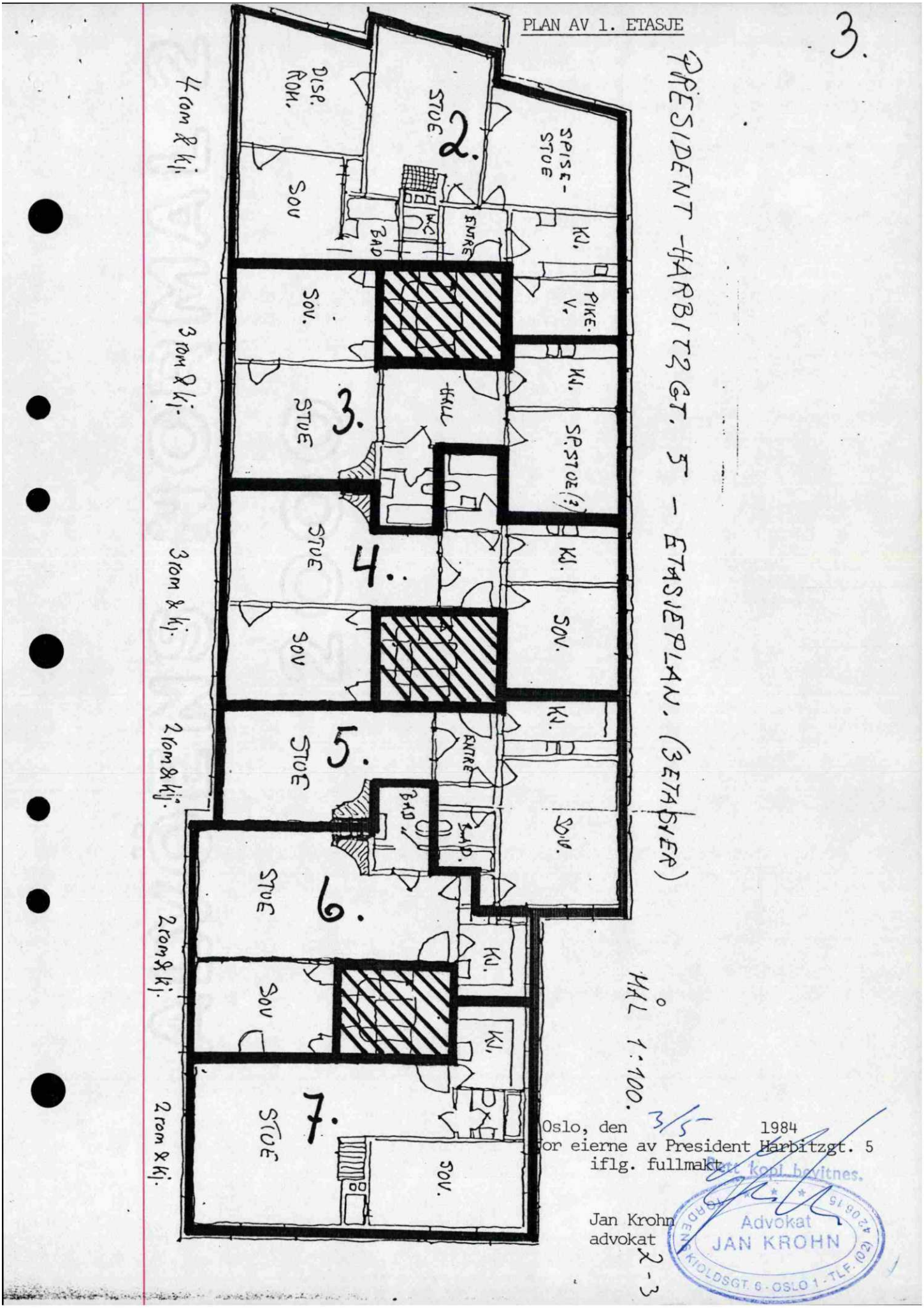


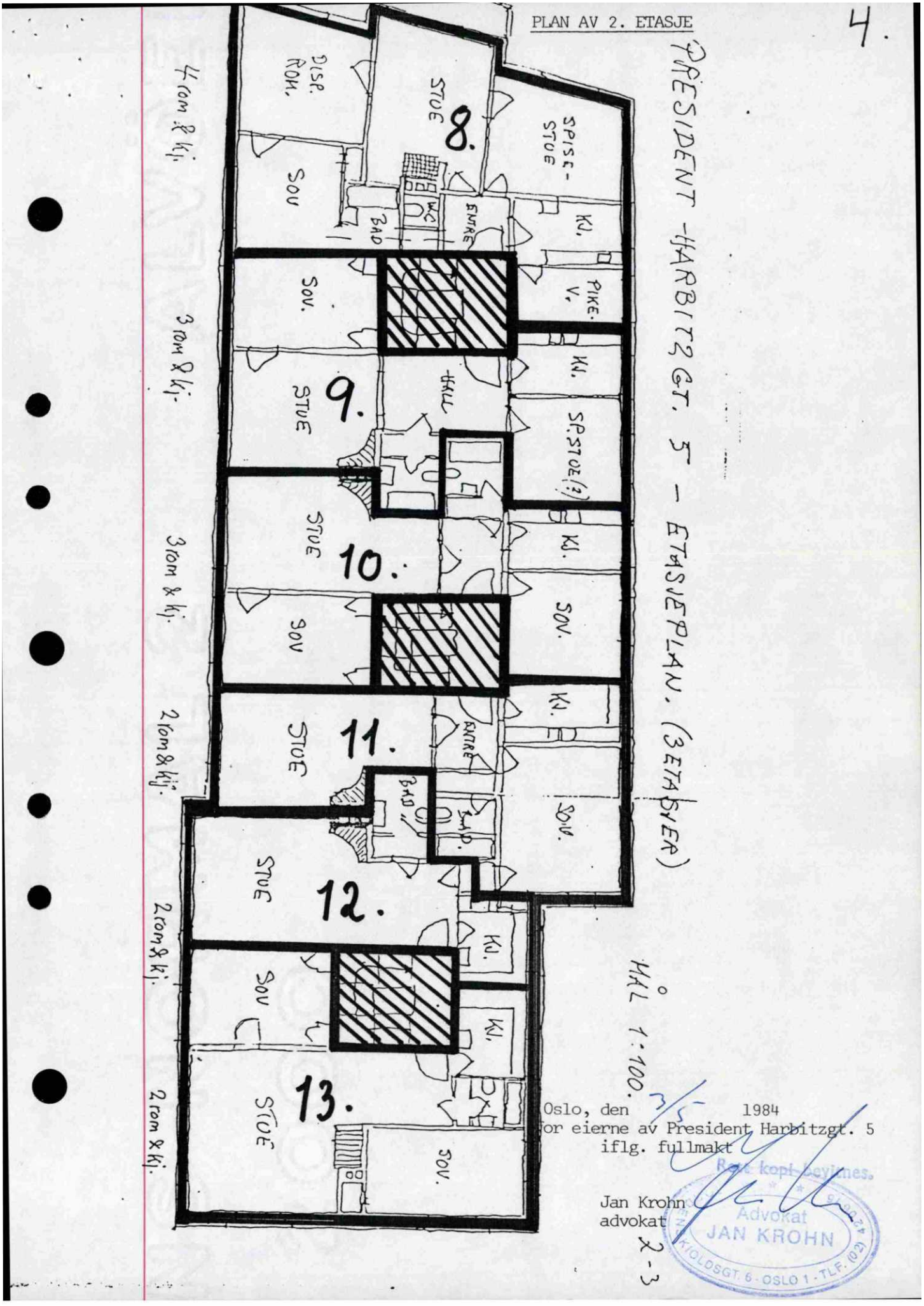
M.1:100.

Oslo, den 2/5 1984
for eierne av President Harbitzgt.5
iflg. fullmakt

Jan Krohn
advokat

Ren kopi bevitnes.
Advokat
JAN KROHN

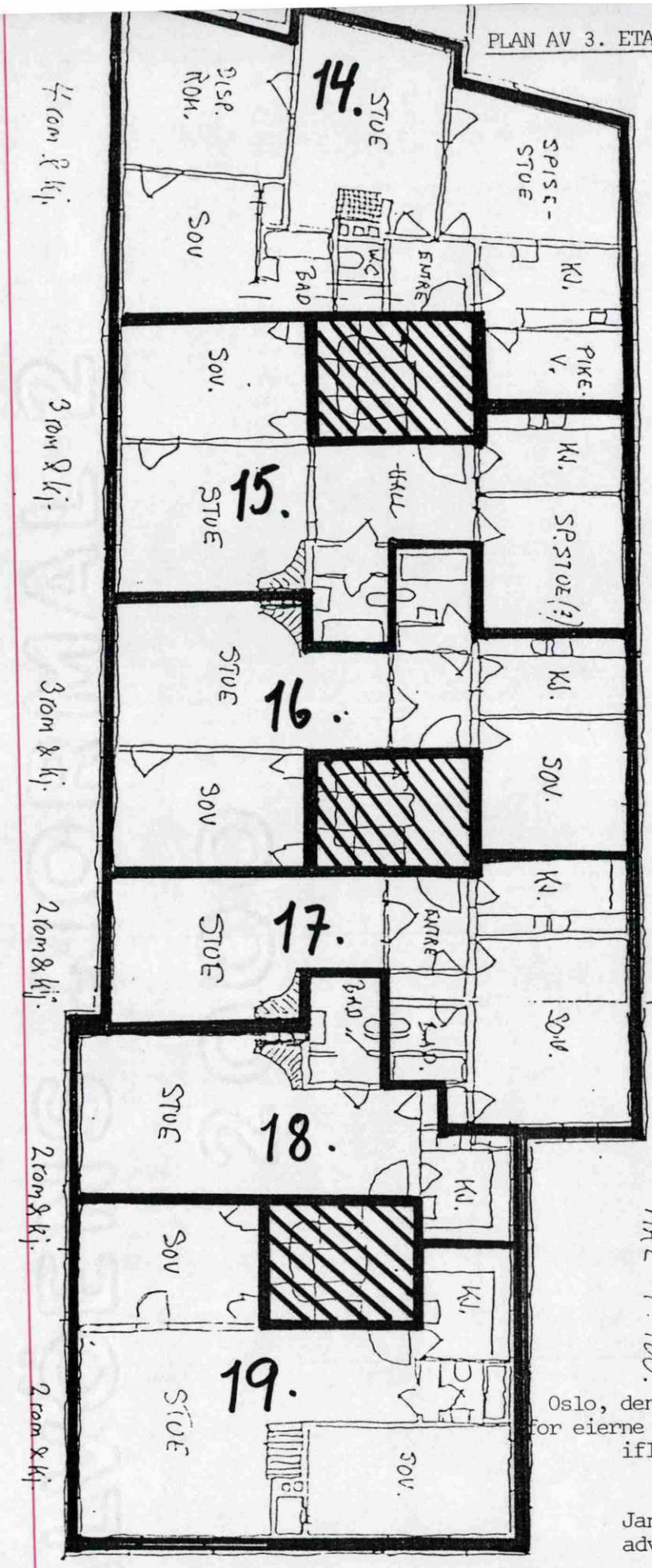

PLAN AV 1. ETASJE
3.
PRESIDENT HARBITZ GT. 5 - ETASJEPLAN. (3 ETASJER)
4 rom & kj.
3 rom & kj.
3 rom & kj.
2 rom & kj.
2 rom & kj.
2 rom & kj.
DISP. ROM.
SOV
STUE
2.
SPISE-STUE
WC
BAD
ENTRE
KJ.
PIKE. V.
SOV.
3.
HALL
SP.STUE (2)
4.
5.
6.
7.
BAD
SMP.
HAL 1:100.
Oslo, den 3/5 1984
for eierne av President Harbitzgt. 5
iflg. fullmakt
Jan Krohn
advokat
Ekte kopi bevitnes.
Advokat
JAN KROHN
KIOLDSGT. 6 - OSLO 1 - TLF. (02)


PLAN AV 2. ETASJE
4.
PRESIDENT HARBITZGT. 5 - ETASJEPLAN. (3 ETASJER)
4 rom & kj.
3 rom & kj.
3 rom & kj.
2 rom & kj.
2 rom & kj.
2 rom & kj.
DISP. ROM.
STUE
8.
SOV
BAD
WC
ENTRE
SPISE-STUE
KJ.
PIKE-V.
SOV.
STUE
9.
HALL
SP.STUE (?)
KJ.
STUE
10.
SOV
SOV.
KJ.
STUE
11.
ENTRE
BAD
SOV.
KJ.
STUE
12.
SOV
KJ.
KJ.
STUE
13.
SOV.
HAL 1:100.
Oslo, den 3/5 1984
for eierne av President Harbitzgt. 5
iflg. fullmakt
Jan Krohn
advokat
Advokat
JAN KROHN
KIOLDSGT. 6 - OSLO 1 - TLF.
2-3

5.

PRESIDENT HARBITZGT. 5 – ETASJEPLAN. (3 ETASJER)

PLAN AV 3. ETASJE



HAL 1:100.

Oslo, den 3/5 1984
for eierne av President Harbitzgt. 5
iflg. fullmakt

Jan Krohn
advokat

Ekte kopi bevitnes:
Advokat JAN KROHN
KIOLOSGT. 6 - OSLO 1 - TLF.

President Harbitz' gate 15A

Nabolaget Briskeby - vurdert av 279 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	3 min 0.2 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	13 min 1.1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	18 min 1.4 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	13 min 1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	22 min 1.9 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	3 min 0.2 km
Wang Toppidrett 18 klasser	12 min 1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Briskeby Linje 11	2 min 0.2 km
Riddervolds plass i Skovveien Linje 21	4 min 0.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	16 min 1.4 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	16 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.5 km

BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Rema 1000 Briskeby	2 min
Joker Briskeby	3 min

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

VARER/TJENESTER

Valkyrien	15 min
Vitusapotek Briskeby	5 min
Briskeby Vinmonopol	2 min

SPORT

Uranienborg skole	4 min
Inkognito terrasse balløkke	7 min
SATS Solli plass	9 min
Fresh Fitness Majorstuen	10 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

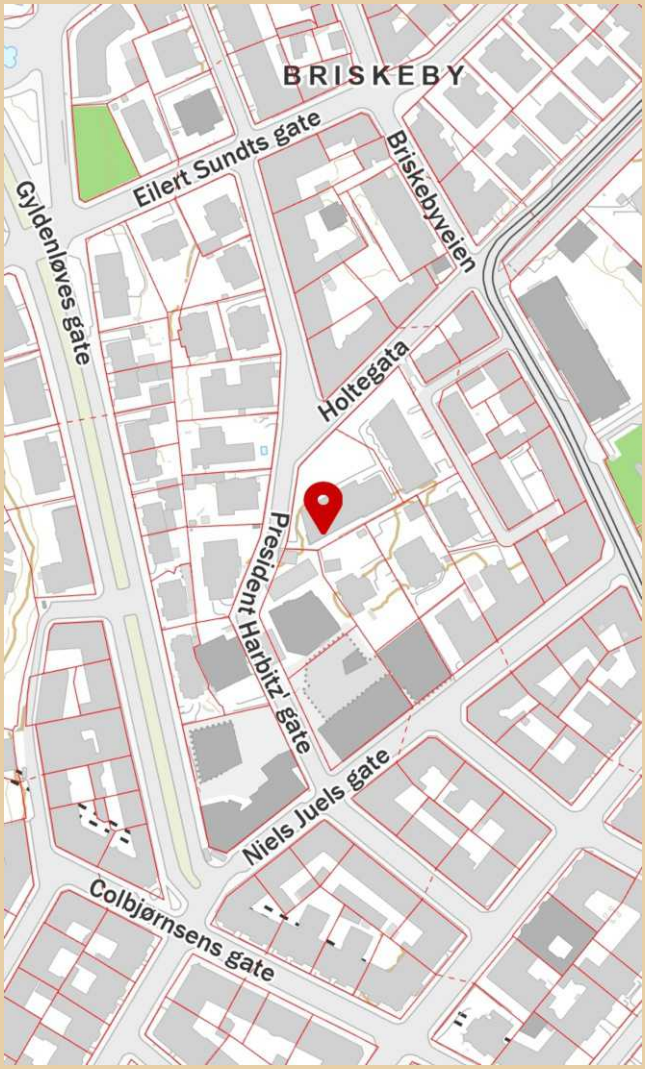
Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Trikk
- Egen bil



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

President Harbitz' gate 15A

Nabolaget Briskeby - vurdert av 279 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	3 min 0.2 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	13 min 1.1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	18 min 1.4 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-1... 408 elever, 30 klasser	13 min 1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	22 min 1.9 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	3 min 0.2 km
Wang Toppidrett 18 klasser	12 min 1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Briskeby Linje 11	2 min 0.2 km
Riddervolds plass i Skovveien Linje 21	4 min 0.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	16 min 1.4 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	16 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.5 km

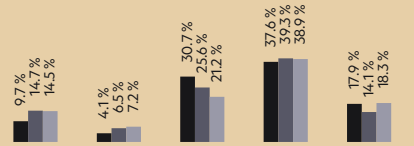
BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Rema 1000 Briskeby	2 min
Joker Briskeby	3 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 61/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Trikk
- Egen bil

SPORT

Uranienborg skole	4 min
Inkognito terrasse balløkke	7 min
SATS Solli plass	9 min
Fresh Fitness Majorstuen	10 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

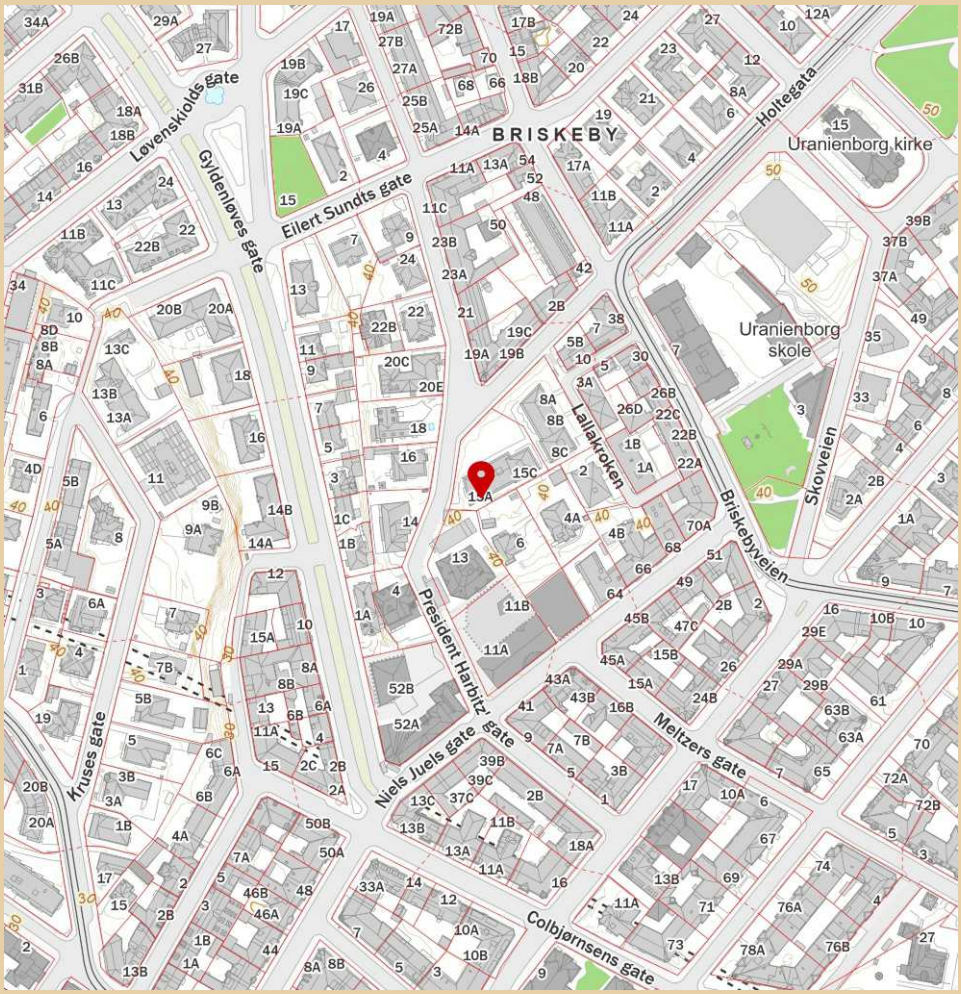
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

President Harbitz' gate 15A

Nabolaget Briskeby - vurdert av 279 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	3 min 0.2 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	13 min 1.1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	18 min 1.4 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	13 min 1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	22 min 1.9 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	3 min 0.2 km
Wang Toppidrett 18 klasser	12 min 1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Briskeby Linje 11	2 min 0.2 km
Riddervolds plass i Skovveien Linje 21	4 min 0.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	16 min 1.4 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	16 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.5 km

BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Rema 1000 Briskeby	2 min
Joker Briskeby	3 min

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

VARER/TJENESTER

Valkyrien	15 min
Vitusapotek Briskeby	5 min
Briskeby Vinmonopol	2 min

SPORT

Uranienborg skole	4 min
Inkognito terrasse balløkke	7 min
SATS Solli plass	9 min
Fresh Fitness Majorstuen	10 min

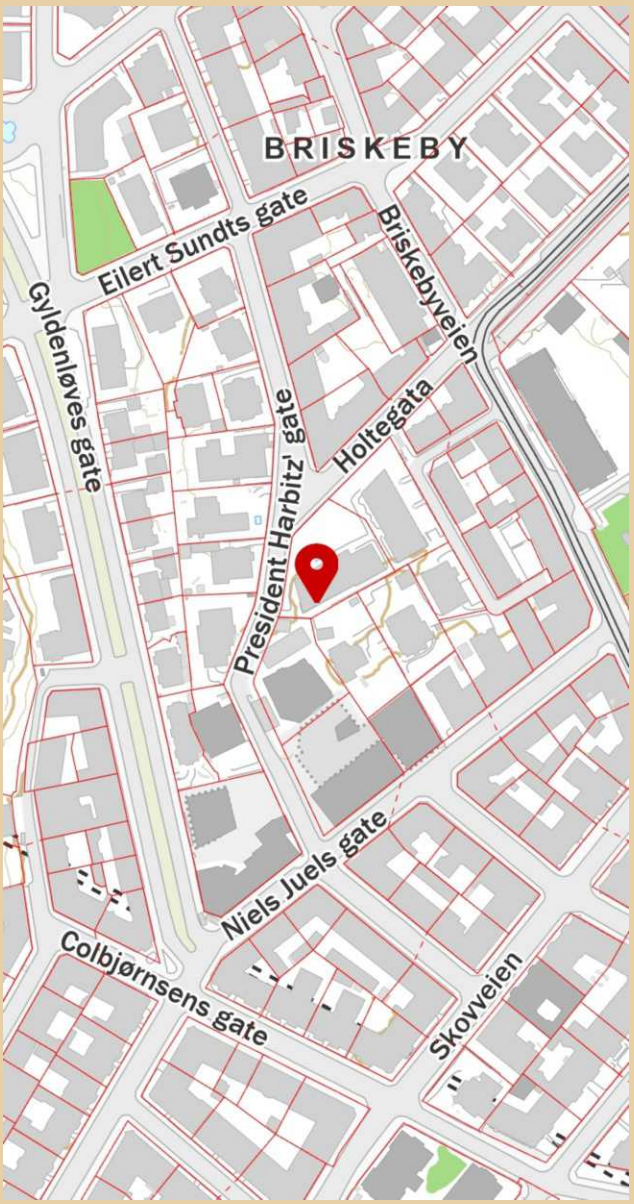
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Trikk
- Egen bil



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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
President Harbitz' gate 15A, 0259 Oslo
Gnr. 213, Bnr. 355, Snr. 14, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
6260096

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Christian Falkenberg

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 911 13 665

E-post: christian.falkenberg@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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