PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

# HARBITZALLÉEN 9

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

Leilighet
Harbitzalléen 9, 0275 OSLO
OSLO kommune
gnr. 31, bnr. 501, snr. 72

**Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 53 m²**



**Befaringsdato:** 30.03.2026 **Rapportdato:** 08.04.2026 **Oppdragsnr.:** 15289-1680 **Eiendomsverdi ref nr:** YO4226

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

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

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

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

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

# Hans Petter Tangen

Storoslo Takst

**Rapportansvarlig**



Hans Petter Tangen

Uavhengig Takstingeniør

hpt@storoslotakst.no

906 83 223

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Treroms eierseksjon, beliggende på Hoff i etablert boligstrøk med nyere blokkbebyggelse, ferdigstilt i 2020. Endeleilighet i tredje etasje med vestvendt balkong og godt utsyn. Adkomst til bygningen fra internvei på området. Trapp- og heisadkomst til bygningens etasjeplan. Søknad om oppføring av sameiets bebyggelse (Harbitzalléen 9, 21 og 25) er mottatt i plan og bygningsetaten den 02.11.2016, og teknisk forskrift til plan og bygningsloven av 2010 (TEK 10) skal ligge til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Søknaden er godkjent med rammetillatelse den 21.04.2017. Brukstillatelse er datert den 10.02.2020 og ferdigattest den 23.11.2023. Bygningens konstruksjoner med fundamenter, yttervegger, vinduer/ytterdører, etasjeskiller og yttertak, samt infrastruktur med hensyn til vann og avløp, varme, ventilasjon og sanitære installasjoner skal være prosjektert i.h.t de krav som fremgår av teknisk forskrift til plan og bygningsloven av 2010. Innvendige overflater, samt utstyr og innredning i leiligheten fremstår i god stand, og boligen bærer preg av forsiktig bruk gjennom tiden etter ferdigstillelse. Vesentlige feil eller mangler ved leilighetens våtrom og andre tekniske installasjoner er ikke registrert.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

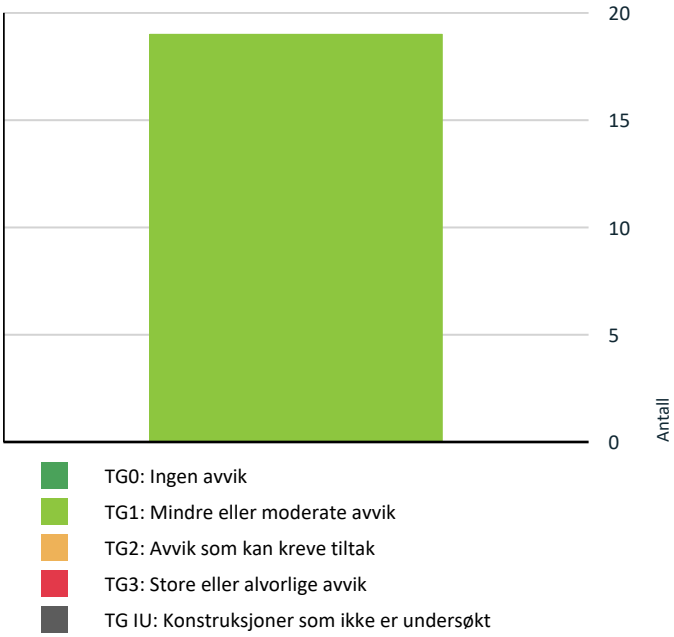
**Leilighet**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Ingen endring fra original planløsning foreligger.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

**Leilighet**

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

**Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet**

Gå til side

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er basert på nye forskrifter til avhendingsloven og Norsk Standard NS.3600. Rapporten er utformet ved en visuell befaring av objektet, uten inngrep i konstruksjoner og behandler boligen spesielt. Bygningen er kun generelt vurdert, og det er ikke angitt tilstandsgrader for denne. Tilstandsgradene angis i forhold til et definert referansenivå. Søknad om rammetillatelse er mottatt i plan og bygningsetaten den 02.11.2016, og byggeforskrifter av 2010 (TEK 10) ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold, og utgjør referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tiltaket er godkjent med rammetillatelse den 21.04.2017. Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått fullt ut, og forhold/opplysninger som finnes her er ikke tatt hensyn til med mindre de fremgår av dokumentet. Beskrivelser og karakteristikk i denne rapporten er basert på egne observasjoner og oppgitt informasjon på befaring. Detaljerte byggebeskrivelser og dokumentasjon vedr produkter og metoder for utførelse er ikke fremvist eller innhentet. Tiltaket er godkjent med brukstillatelse den 10.02.2020. Ferdigattest er gitt den 23.11.2023.

## Oppsummering av avvik

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

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

**Byggeår**
2020

**Kommentar**
Byggeår i.h.t. elektronisk grunnbok

**Standard**
Leiligheten holder tidsmessig og god standard.

**Vedlikehold**
Boligen bærer preg av forsiktig bruk i tiden etter ferdigstillelse i 2020 og fremstår med godt vedlikehold.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Vinduer med trelags isolerglass i malte trerammer.
GENERELT:
Bruk at trelags glassruter er i de fleste tilfeller nødvendig for å oppfylle energikravene i gjeldende forskrift.
Vinduer gir som regel dårligere lydisolasjon enn ytterveggene de står i, og det er vinduets lydisolerende egenskaper som bestemmer lydnivået inne. Nivået for vinduers lydisolerende egenskaper er bestemt i forskrift, og dokumenterte egenskaper fra produsent/leverandør ligger til grunn for entreprenørens valg av produkt/løsning. Tykkelse og avstand mellom glassene, lufttetthet i monteringsfuge og lufttetthet mellom ramme og karm er de viktigste faktorene for vinduers lydisolerende egenskaper.

### TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Brannklassifisert entrédør i B-30 standard med 43 desibel lydmotstand.
Balkongdør/skyvedør i stue i malt tre med trelags isolerglass.
GENERELT:
Bygg-teknisk forskrift stiller krav til lydisolering og energieffektivitet i bygninger. Kravene har vesentlig betydning for oppbygning av ytterdører med karmer og terskler, tettesystem mellom karm og vegg, samt tetting mellom dørblad og karm. Skjerpede forskriftskrav påvirker produktutviklingen på dette feltet.
Det er krav til klassifisert brannmotstand for dører inn til enhver branncelle. (Alle leiligheter er en branncelle). I konstruksjoner hvor teknisk forskrift stiller krav til brannmotstand, må det benyttes brannklassifiserte dører. Brannklassifiserte dører skal sikre at hovedinnganger og rømningsveier kan brukes trygt, og dørene skal kunne begrense materielle skader ved brann. Med betegnelsen B-30 menes et produkt, eller en konstruksjon som skal kunne motstå sammenbrudd i 30 minutter ved overtenning på den ene siden.

Teknisk forskrift krever at produkter som bygges inn i byggverk har dokumentasjon på de egenskapene som er nødvendige for at det ferdige byggverket tilfredsstiller kravene i forskriften.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Balkong med utgang fra stue, ca. 8 kvm. Balkongdekke i betong, opplagret på yttervegg og på to stolper i hver ende i front. Mørk grå fliser i dimensjon 30 cm x 30 cm er lagt på overflate. Rekkverk i herdet klart glass med stolper og håndløper i lakkert aluminium. Rekkverkshøyde, ca. 1,25 m. Belysning og dobbelt kontaktpunkt på yttervegg. Avrenning av overflatevann er tilrettelagt via renne med rist langs front av balkongen. Videre avrenning til nedløpsrør. Yttervegg mot balkong i glatt mørk panel. Yttervegger for øvrig i lys gul teglstein. Utvendig persienne er montert.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

GULVFLATER:
En-stavs eikeparkett i entré, stue/kjøkken, bod og begge soverom.
Våtrom: Mørke fliser i dimensjon 30 cm x 30 cm i kombinasjon med grå fliser i dimensjon 5 cm x 5 cm i dusj-sonen.
VEGGFLATER:
Hvite fliser i dimensjon 30 cm x 60 cm på veggflater i våtrom.
Malte plater og pusset/malt betong for øvrig.
HIMLINGER:
Malte plater med downlights i entré og våtrom. Systemhimling i bod.
Malte betongelementer i stue/kjøkken for øvrig og i begge soverom.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskiller i betong.
Ved bruk av nivelleringsutstyr er de konstatert at høydeforskjeller er moderate.
Teknisk forskrift av 2010 stiller krav til brannmotstand og lydisolasjon. Rør- og kanalgjennomføringer i etasjeskiller skal derfor være brannsikret og lydisolert. Det er en forutsetning at det velges konstruksjoner som oppfyller begge krav. Isolering (luftlydisolasjon og trinnlydnivå) for etasjeskiller er avhengig av tykkelse, og 20 til 25 cm tykke betongelementer benyttes vanligvis. Store spennvidder mellom etasjeskillets opplagringspunkter kan kreve tykkere elementer for å ivareta behovet for nødvendig trykk- og strekkstyrke.
Tilfredsstillende brannmotstand forutsetter tette konstruksjoner og gode tilslutningsdetaljer. Kanaler med gjennomføringer for røropplegg, ventilasjon og strømkabler skal gi tilstrekkelig brannmotstand, og i tillegg være lydisolert. I.h.t forskrift (TEK 10) skal det derfor sikres at tekniske installasjoner ikke reduserer brannmotstanden.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Hvitmalte fyllingsdører med sorte vridere.
Dør med stor glassrute mellom stue og gang.

### TG 1 Andre innvendige forhold

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

FAST INVENTAR:
Skyvedørsgarderobe med to speilfronter og garderobeskap med to glatte fronter i entré.
Garderobeskap med tre profilerte hvite fronter i soverom 1.
To hvite skapstammer med hyller og skuffer i bod.

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

#### Generell

**Beskrivelse**

Våtrommet er en ferdigprodusert kabin, produsert på fabrikk, og transportert til bygget.
Rommet er tatt i bruk ved ferdigstillelse av bygningen og leiligheten i 2020, og er utformet i.h.t. forskrifter av 2010 (TEK 10).
Baderommet bærer preg av forsiktig bruk i tiden etter ferdigstillelse. Feil eller mangler er ikke observert.

### 3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Hvite fliser i dimensjon 30 cm x 60 cm på veggflater. Malte plater med downlights i himling.
Ved bruk av fuktindikator mot flislagte veggflater i våtrommets dusj-sone er det ikke registrert indikasjoner på fukt bak overflatene.

### 3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

#### TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Mørke fliser i dimensjon 30 cm x 30 cm i kombinasjon med mørke fliser i dimensjon 5 cm x 5 cm i våtsone ved dusj. Høydeforskjell mellom flislagt overflate ved dørterskel og topp slukrist skal i.h.t. byggeforskrifter av 2010 være minst 25 mm. Det er konstatert på befaring at høydeforskjellen er i samsvar med forskrift.
Det fremgår av FDV fra entreprenør at gulvet består av en armert betongplate, som ligger i en ramme av galvanisert stål.

### 3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Sluk i plast eller støpejern.
Ifølge FDV mottatt på tidligere befaring i bygget er membranløsningen overliggende. (smøremembran/toppmembran).

### 3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Dusjhjørne med to rette fronter i herdet glass. Vegg-montert klosett med innebygget og lekkasjesikret cisterne. Opplegg for vaskemaskin. Skapinnredning med fire profilerte hvite fronter og benkeplate i eikestruktur med underlimt hvit servant. Veggskap med to speilfronter og belysning over servant.

### 3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

#### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Avtrekksventil er montert i himling. Våtrommet er tilknyttet leilighetens balanserte ventilasjonsanlegg.

### 3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er en prefabrikkert kabin, produsert på fabrikk.
Ingen fuktproblematikk er registrert.

## KJØKKEN

### 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning med glatte hvite skapfronter. Belysning under overskap. Benkeplater i lys eik med underlimt kum i rustfritt stål. Koketopp med induksjon, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

### 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Ventilator med avtrekk til en separat ventilasjonskanal, utenom systemet for varmegjenvinning.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

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

## TG 1 Avløpsrør

**Beskrivelse**

AVLØPSINSTALLASJONER:
Felles avløpsstammer (soilrør) i bygningen er installert med avløpsrør i støpejern eller plast.
Interne avløpsinstallasjoner i leiligheten til funksjoner i kjøkken og våtrom inkludert sluk er installert med plastprodukter.
GENERELT OM AVLØPSINSTALLASJONER AV PLASTPRODUKTER:
Rørinstallasjoner av plast produsert etter år 2000 har meget god kvalitet. Foreløpig finnes det lite erfaring med slitasje og aldringsskader på disse typene rør/sluk. Svært høye temperaturer medfører imidlertid forvitring av plastprodukter. Belastning med temperaturer på mer enn 70 grader over tid forekommer imidlertid i liten grad i boliger. Ved bruk av installasjoner med kokende vann i kjøkkeninnredninger bør velges vannrør i kobber eller stål, og avløpsrør i støpejern eller stål.

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Balansert ventilasjonsanlegg er installert i bygningens leiligheter.
Aggregat for anlegget i denne leiligheten er montert over nedforet himling i bod/teknisk rom. Utskifting av ventilasjonsfilter foregår i regi av sameiet to ganger årlig. Systemet begrenser luftfuktigheten innendørs for å hindre kondens og fuktskader. Energien utnyttes effektivt ved at varmen fra avtrekksluften overføres til den friske luften. Ventilasjonskanaler fordeler friskluften i leiligheten fra ventiler. Ventilator i kjøkken er tilknyttet en separat kanal utenom systemet for varmegjenvinning.
Balansert ventilasjon er pålagt ved forskrift i nye bygninger fra og med innføring av nye byggeforskrifter i 2010. Anlegget er ca. 4 år gammelt med lang sannsynlig restlevetid.

## TG 1 Varmesentral

**Beskrivelse**

Fjernvarmeanlegg med vannbåren varme.
Oppvarming med vannbåren gulvvarme er installert i bygningens leiligheter. Vannrør i rør i rør i rør system er installert for skjult vanntilførsel til varmeanlegget. Fordeler-skap for anlegget er installert i vegg mellom bod og kjøkken. Tilgang til skapet fra bod. Effekten av vannleveransen i anlegg basert på fjernvarme styres ved hjelp av reguleringssystemer. Ved temperatur- og mengderegulering, eller en kombinasjon av disse. En vesentlig del av styringen foregår sentralt. Detaljert informasjon om hvordan dette varmeanlegget er konstruert er ikke kjent for undertegnede. Anlegget er ca. 4 år gammelt, og har ifølge oppgitt informasjon normalt god funksjon. Generelt sett har anlegget meget lang sannsynlig restlevetid.

## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Hovedsikringer på 40 ampere. En kurs på 25 ampere og åtte kurser på 16 ampere.
Fordelingskurser er installert med jordfeilautomater.
Anlegget er ca. 6 år gammelt.
NB: Det elektriske anlegget er ikke besiktiget/kontrollert i forbindelse med denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **2020 Anlegget er installert i forbindelse med oppføring av bygningen.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja Anlegget er ferdigstilt i 2020 og det foreligger ferdigattest for byggeprosjektet.**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Nei**

   **Anlegget er først installert i forbindelse med oppføring av bygget, og bygget ble tatt i bruk i 2020.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med

# Tilstandsrapport

avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
**Nei Det er ikke opplyst om slike rapporter.**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
**Nei Det er ikke informert om slike forhold.**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
**Nei Det er ikke opplyst om at varmgang eller annen svikt ved boligens elektriske anlegg har inntruffet. Det er ikke opplyst om at varmgang eller annen svikt ved boligens elektriske anlegg har inntruffet.**

**Generelt om anlegget**

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
**Nei**

**Inntak og sikringsskap**

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
**Ja**

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

**Generell kommentar**

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

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Beskrivelse**

HMS er et samlebegrep for lover og bestemmelser som handler om helse, miljø og sikkerhet.
I boliger dreier dette seg hovedsakelig om sikring av trapper med rekkverk og håndløpere i henhold til forskriftskrav, Sikring av terrasser og balkonger med rekkverk i samsvar med forskriftskrav, samt branntekniske forhold med rømningsveier, brannvarslingsanlegg/røykvarslere og brannslukningsapparater i samsvar med forskriftskrav. Opplysninger om radonstråling og beskrivelse av eventuelle tiltak til begrensning av eventuelle radonforekomster over tiltaksgrense

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

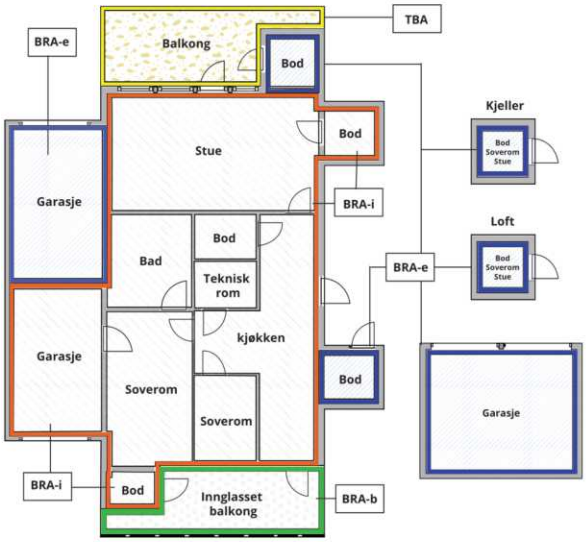
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 3. etasje | 53 | 7 | | 60 | 8 |
| **SUM** | **53** | **7** | | | **8** |
| **SUM BRA** | **60** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 3. etasje | Entré, stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2, bad/wc/vaskerom, bod | Kjellerbod | |

**Kommentar**

Arealet er oppmålt på stedet
Romhøyde, 2,55 m.
Balkong med utgang fra stue, ca. 8 kvm.
En kjellerbod, 6,5 kvm. Oppført under posten for "BRA-e"

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
*Kommentar:* Ingen endring fra original planløsning foreligger.

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Bygningen er ferdigstilt og tatt i bruk i 2020.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Leilighet** | 51 | 2 |

**Kommentar**

Leilighet

Arealet er oppmålt på stedet.
Det er ikke lenger krav om å opplyse om P. rom og S. rom fordi de målereglene som gjelder i dag ikke inneholder de betegnelsene.
P. rom og S. rom oppgis likevel fordi det inntil videre er et ønske fra eiendomsmeglerne.
P. rom er hoveddelen av en boligs interne BRA. (BRA = Bruksareal = areal innenfor boligens omsluttende vegger).
Boder og tekniske rom internt i en bolig betegnes som S-rom.

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 30.3.2026 | Hans Petter Tangen | Takstingeniør |
| | Christian Øyehol | Rekvirent |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 31 | 501 | | 72 | 3278.5 m² | Elektronisk grunnbok | Ikke relevant |

**Adresse**
Harbitzalléen 9

**Hjemmelshaver**
Øyehol Christian

**Eierandel**
530 / 60820

**Forretningsfører**
OBOS Eiendomsforvaltning

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Treroms eierseksjon beliggende på Hoff, i nyere boligområde med blokkbebyggelse. Adkomst til eiendommen fra Harbitzalléen. Trapp- og heisadkomst til bygningens etasjer. Endeleilighet i tredje etasje med vestvendt balkong og utsyn mot utvendige fellesarealer. Sentral beliggenhet med korte avstander til forretninger, servicefunksjoner, buss og bytrikk, lokaltog og flytog. Felles garasjeanlegg i bygget med tidvis mulighet for leie.

**Adkomstvei**

Adkomst fra internvei på området.

**Tilknytning vann**

Offentlig

**Tilknytning avløp**

Offentlig

**Regulering**

Hoved-reguleringen i området er boligformål.

**Om tomten**

Opparbeidet og beplantet felles tomtegrunn.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Eier | | Diverse opplysninger er oppgitt av eier på befaring | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæring | | Egenerklæring er mottatt pr e-post | Gjennomgått | | Nei |
| Norges Eiendommer | | Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er innhentet fra elektronisk grunnbok | Gjennomgått | | Nei |
| Forretningsfører | | Opplysninger fra forretningsfører er mottatt pr e-post | Gjennomgått | | Nei |
| Teknisk etat | | Diverse opplysninger er innhentet fra plan og bygningsetatens informasjon om eiendommen | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 08.04.2026 | |
| 2 | 15.04.2026 | |
| 3 | 16.04.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

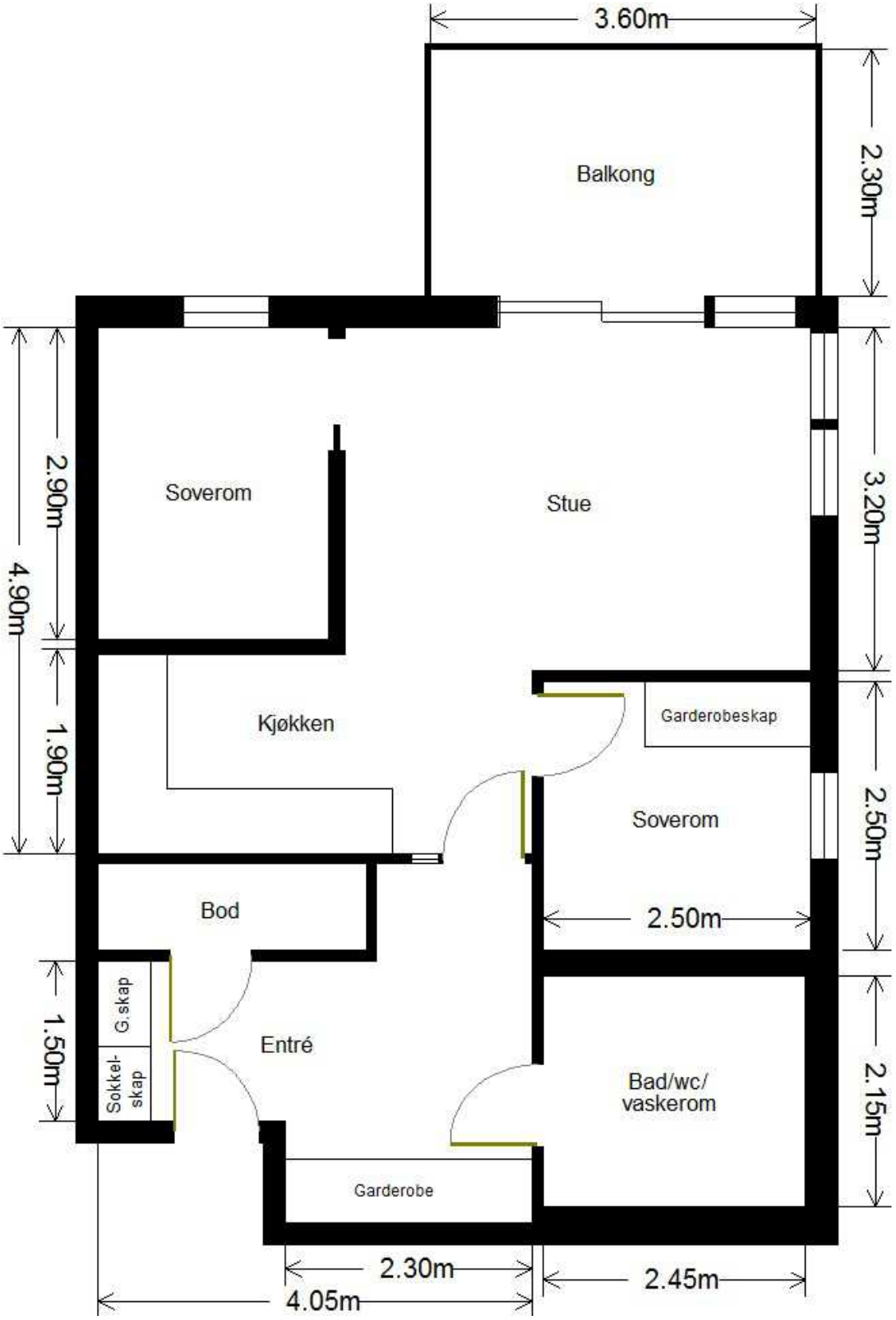
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/YO4226

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

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




Harbitzalléen 9 Seksjon nr. 72 3. etasje BRA i 53 kvm.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Dyve & Partnere |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 159260205 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Christian Øyehol |

| Gateadresse |
| --- |
| Harbitzalléen 9 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| OSLO | 0275 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 159260205

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: En veggflis ble byttet i 2021 grunnet sprekk. Mener det ble gjort i forbindelse med 1. års-befaringen og utbedringen ble formidlet og bekostet av utbygger. En tynn sprekk i en gulvflis (ved vaskemaskin), ble også meldt inn til utbygger ved overtakelsen av boligen i 2020, hvor utbedring ble avslått. Nærmest «usynlig» og har ikke endret seg i min eiertid. En mindre overflateavskalling i baderomsservant.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Se beskrivelse over om bytte av flis. Har ved egeninnsats byttet til sort servantbatteri og sort spyleknapp til toalett på bad.

Arbeid utført av: Formidlet av WK entreprenør/utbygger

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse: Oversvømmelse i felles garasje/boder i sameiet i 2021/2022. Feil rettet og håndtert som forsikringssak.

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

Beskrivelse: Ble gjennomført behandling i 2023 etter observasjon av noen få kre, utført av Rentokil. Ikke observert noe etter dette.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Montert lysdimmer i entré.

Arbeid utført av: EL ALLIANSEN AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

Document reference: 159260205

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fremtidig T-bane stasjon (Fornebubanen) bygges nå like ved boligen. Stasjonen får inngang fra Hoffsveien.

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

Beskrivelse: Meldt om enkelte observasjoner av dette fra styret i sameiet.

Document reference: 159260205

## Tilleggskommentar

Komfyrvakta lager tidvis en tikkelyd, ukjent årsak.

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: 159260205

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

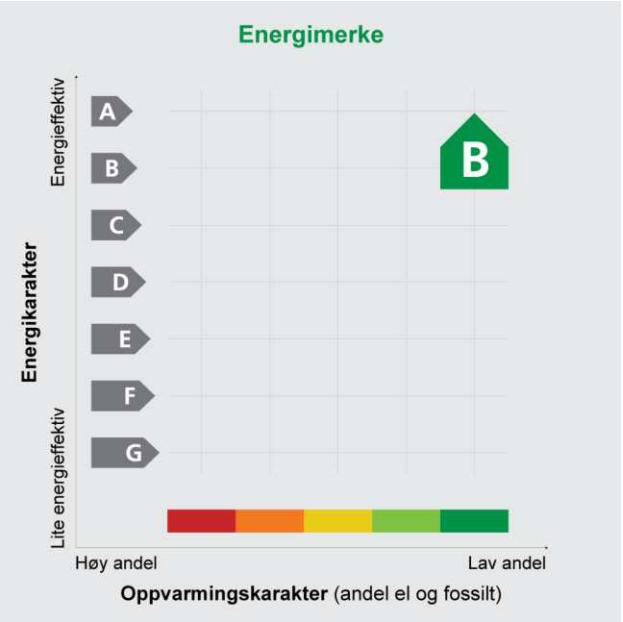
| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Christian Øyehol | 674fdd71119d0dd20020a9fc221515d58eac1484 | 13.04.2026 16:12:57 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 159260205

- 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 | Harbitzalléen 9 |
| Postnr | 0275 |
| Sted | OSLO |
| Leilighetsnr. | |
| Gnr. | 31 |
| Bnr. | 501 |
| Seksjonsnr. | |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | 300619105 |
| Bolignr. | H0304 |
| Merkenr. | A2019-978495 |
| Dato | 05.03.2019 |




| | |
|---|---|
| Innmeldt av | Rambøll Norge AS v/ Flerbruker |

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | | |
|---|---|---|
| **Bygningskategori:** | BOLIGBLOKKER | |
| **Bygningstype:** | LEILIGHET | |
| **Byggeår:** | 2019 | |
| **BRA:** | 53,0 | |
| **Dato for lekkasjetall-måling:** | Ikke angitt | |
| **Type bygg:** | Nybygg | |
| **Energiregler (TEK-standard):** | ENERGIREGLER 2010 | Angis kun for nybygg |
| **Programvare:** | Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.012 | |

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

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)*

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Harbitzalléen 9
Postnr/Sted: 0275 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0304
Dato: 05.03.2019 15:56:05
Energimerkenummer: A2019-978495
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Rambøll Norge AS v/ Flerbruker

Gnr: 31
Bnr: 501
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 300619105

| Enhet | Inngangsverdi |
|---|---|
| **Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)** | |
| MatrikkelEnhetsIdentId | 6263747677 |
| ByggIdentId | 588475706 |
| BruksenhetsIdentId | 6249860227 |
| AdresseIdentId | 6243231212 |
| VegAdresseIdentId | 285179190 |

| **Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger** | |
|---|---|
| Kommunenr. | 0301 |
| Gnr. | 31 |
| Bnr. | 501 |
| Snr. | |
| Fnr. | |
| Gateadresse | Harbitzalléen 9 |
| Postnummer | 0275 |
| Poststed | OSLO |
| Bygningsnr. | 300619105 |
| Bolignr. | H0304 |
| Beskrivelse bolig/bygning | |
| Dato fil opprettet | 05.03.2019 |
| Bygningskategori | BOLIGBLOKKER |
| Bygningskategori-Id (NVE-Id) | 2 |
| Bygningstype | LEILIGHET |
| Byggeår | 2019 |

| **Bygg standard** | |
|---|---|
| Type bygg | Nybygg |
| TEK Standard | ENERGIREGLER 2010 |

| **Energivurdering** | |
|---|---|
| Pliktig energivurdering | Nei |
| Kjelanllegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

| | |
|---|---|
| Areal yttervegger | 28 m² |
| Areal tak | 0 m² |
| Areal gulv | 0 m² |
| Areal vinduer, dører og glassfelt | 13 m² |
| Oppvarmet BRA | 53 m² |
| Totalt BRA | 53 m² |
| Oppvarmet luftvolum | 136 m³ |
| U-verdi for yttervegger | 0,19 W/(m²·K) |
| U-verdi for tak | 0,00 W/(m²·K) |
| U-verdi for gulv | 0,00 W/(m²·K) |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt | 0,90 W/(m²·K) |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt | 24,2 % |
| Normalisert kuldebroverdi | 0,12 W/(m²·K) |
| Normalisert varmekapasitet | 104,7 Wh/(m²·K) |
| Lekkasjetall | 1,00 1/h |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A) | |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner | 88 % |
| Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 88 % |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden | 1,29 kW/(m³/s) |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden | 1,29 kW/(m³/s) |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden | 2,08 m³/(m²·h) |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet | 83 % |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri) | 80 W/m² |
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden | 21,0 °C |
| Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet | 250 % |
| Settpunkt-temperatur for kjøling | 22,0 °C |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling | 0 W/m² |
| Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP) | 0,50 kW/(l/s) |

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

| | |
|---|---|
| Driftstid ventilasjon | 24 h |

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

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

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem | 0,07 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem | 0,88 |
| Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg | 2,10 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg | 9,00 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

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

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 0,930 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 1,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet. | 0,83 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

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

| | |
|---|---|
| Klimastasjon / kilde | Oslo (MeteoNorm) |
| Dato for beregning | 5.3.2019 |
| Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene. | |

**Beregningsprogram**

| | |
|---|---|
| Navn programvare | SIMIEN |
| Versjon | 6,012 |
| Produsent / leverandør | ProgramByggerne |
| Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk | Dynamisk timesberegning |

**Energirådgiver**

| | |
|---|---|
| Firma | Rambøll Norge AS |
| Navn person | Flerbruker |

**Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**

**NettoEnergibudsjettPrKvm**

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

| | |
|---|---|
| Romoppvarming | 24,7 |
| Ventilasjonsvarme | 2,0 |
| Varmtvann | 29,8 |
| Vifter | 6,5 |
| Pumper | 0,6 |
| Belysning | 11,4 |
| TekniskUtstyr | 17,5 |
| Romkjoling | 0,0 |
| Ventilasjonskjoling | 0,0 |
| TotaltNettoEnergibehov | 92,5 |

| | |
|---|---|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima | 5216 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima | 98,42 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 3308 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima | 98,42 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima | 5216 kWh/år |

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

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

**Beregnet levert energi ved normalklima**

| | |
|---|---|
| Elektrisitet | 2028 kWh/år |
| Olje | 0 kWh/år |
| Gass | 0 kWh/år |
| Fjernvarme | 3189 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kWh/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 5216 kWh/år |

| | |
|---|---|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 22,8 % |

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
v/Martine Erga
Postboks 84 Skøyen, 0212 OSLO
E-post: martine.erga@privatmegleren.no

Deres ref.: 159260205 . Vår ref.: 2563-1-072 Dato: 30.03.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Harbitzalléen Boligsameie 9-21-25 |
| Organisasjonsnr: | 924645148 |
| Seksjonseier: | Øyehol, Christian |
| Medeier: | |
| Leilighetsnummer: | 072 |
| Adresse: | Harbitzalléen 9, 0275 OSLO |
| Seksjonsnummer: | 72 |
| Gnr. | 31 |
| Bnr. | 501 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

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

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

**Selskapets totale lån og vilkår:**

Ingen lån registrert på selskap.

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 244,85,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Oppvarming/varmtvann | 903,00 | |
| Felleskostnader | 3 001,85 | |
| Fibernett | 340,00 | |

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

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

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

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 305,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 19,- |
| Annen formue: | 1 717,- |
| Gjeld: | 0,- |

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

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

**Annen informasjon:**

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

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

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

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

**Priser og gebyrer p.t.:**

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2025

## Innkalling

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

# Velkommen til årsmøte i HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 9-21-25

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

**Dato for årsmøtet:**

29. april 2025 kl. 18:00, Labratoriet.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Vask av ytre glass på veranda
9. Innhenting av tilbud om kameraovervåkning i boder
10. Skjerming av leiligheter i 1. etasje

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

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Styreleder Øystein Granheim velges som møteleder

**Forslag til vedtak**

Øystein Granheim

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

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

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets underskudd dekkes av egenkapital

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

**Vedlegg**

1. 2563 Harbitzalleen Bs 9-21-25 mai.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220 000

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 220 000

---

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

- Hulda  Gunnlaugsdóttir

  Nominert seg selv.
- Sondre Brekke

  Jeg ønsker å fortsette i styret, og fortsette fokuset på å sikre en bærekraftig økonomi for styret samtidig som vi gjør nødvendige vedlikeholdstiltak.

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

- Hulda  Gunnlaugsdóttir

  Nominert seg selv.

---

Sak 8

## Vask av ytre glass på veranda

**Forslag fremmet av:**
Florina Bega

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Hei,

Jeg ønsker å foreslå at det organiseres vask av de ytre glassene på verandaene. Det er svært vanskelig for oss beboere å vaske dem selv, og over tid samler det seg mye smuss som er utfordrende å fjerne. En felles løsning for dette ville forbedret både vedlikeholdet av bygget og trivselen for oss som bor her.

**Forslag til vedtak**
Styret beslutter å innhente tilbud fra profesjonelle aktører for vask av de ytre glassene på verandaene.

---

Sak 9

## Innhenting av tilbud om kameraovervåkning i boder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Det har i det siste året vært flere innbrudd i våre boder. Styret har innført flere tiltak som å sett opp dummy kamera og låst av hovedbodene. Flere beboere har spurt styret om dette er aktuelt.

For et sameie med 100 enheter og et relativt enkelt overvåkningssystem kan de totale kostnadene være mellom 100 000 og 250 000 kroner for installasjon, med månedlige driftskostnader på 1 000–5 000 kroner for lagring og eventuelt vedlikehold.

**Styrets innstilling**

Styret ønsker å vite om det er interesse å anskaffe kameraovervåkning til våre boder.

**Forslag til vedtak**

Styret innhenter tilbud om installering av kameraovervåkning og gjennomfører prosjektet hvis økonomien tilsier det

---

Sak 10

## Skjerming av leiligheter i 1. etasje

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Styret har innhentet forslag fra beboerne og fått bistand fra arkitekten fra prosjektet for å sikre en helhetlig og estetisk tiltalende løsning. Forslaget gjelder skjerming av leiligheter i 1. etasje, og tilsvarende løsning kan også benyttes for å skjerme mellom verandaene til to leiligheter i de øvrige etasjene. Se vedlegg «A60 Skjermvegg»

Begrunnelse: For å sikre en helhetlig og harmonisk utforming av området, er det avgjørende at alle berørte sameier er enige om tiltakene. Det er også viktig at man alltid 1) avtaler med de naboene som skjermingen grenser til, og 2) søker til styret før man setter i gang med tiltakene. Videre kan eierne av leilighetene kun sette opp skjerming på egen veranda, og det kan ikke festes eller settes på fellesarealet. Dette er tydelig definert i tegningene på leilighetene hvilket område som er en del av leiligheten.

**Styrets innstilling**

Styret anbefaler at årsmøtet vedtar forslaget om å godkjenne løsningen for skjerming av leilighetene i 1. etasje, med forbehold om positivt vedtak fra nabo sameiene. Søknaden fra eieren av leiligheten til styret for å sette opp skjerming skal være i henhold til vedlagte spesifikasjon fra arkitekten «A60 Skjermvegg» og det skal foreligger en avtale med den naboen som skjermingen grenser til. Skjermingen er for de som ønsker det, og kostnadene dekkes av eieren av leiligheten. Hvis det settes opp andre løsninger som avviker fra spesifikasjonen, risikerer eieren å få pålegg om at det fjernes.

**Forslag til vedtak**

Styret foreslår at årsmøtet vedtar å godkjenne løsningen «A60 Skjermvegg» for skjerming av leilighetene i 1. etasje i henhold til arkitektens forslag, under forutsetning av at nabo-sameiene også stemmer positivt til saken. Dersom nabo sameiene ikke stemmer for forslaget, kan vedtaket ikke gjennomføres selv om vårt sameie stemmer for det.

**Vedlegg**

2. A60 Skjermvegg.pdf

---

# Styrets årsrapport

Styret har gjennomført 9 styremøter i 2024. Den største oppgaven styret har arbeidet med var å innføre og følge opp måling og avregning av vannbåren varme.

### Prosjekt Måling av vannbåren varme

Leverandør av avlesning Ista, i samarbeid med EcoFlow, har i 2023/2024 installert digitalt avlesningsutstyr for varmtvann og kaldtvann i alle leiligheter. Ista startet avlesning av forbruk 1. januar 2024, og avregner forbruket hvert halvår. Under prosjektet ble flere feilmonteringer oppdaget av leverandøren, som stammet fra da bygget ble oppført. Det tok tid før alle enhetene hadde fungerende målinger og avlesninger på plass.

Grunnet forsinkelser og innføring av ny prosess ble første avregning sendt ut til eiere vinter 2024. Avregning av vannbåren varme betyr at vi fortsatt betaler for varme som før (kost basert på leilighetens størrelse), men at forbruket blir avregnet hvert halvår. Det faktiske forbruket vil da bli fakturert eller kreditert i neste faktura for husleiekostnader.

Målet med prosjektet var todelt. For det første, en rettferdig fordeling av kostnadene for vannbåren varme. Fra kostnad basert på kvadratmeter til faktisk forbruk. For det andre var målet å redusere både forbruk og kostnader generelt. Det er imidlertid litt for tidlig å se et redusert forbruk, ettersom kun to målinger er gjennomført. De administrative kostnadene fra Ista og forretningsfører OBOS er også høyere med innføring av avlesning og avregning.

Den sentrale varmen ut til byggene er nå redusert fra 65 til 40 grader. Varmen i gangene og inn til leilighetene er altså senket for å spare kostnader. Varmen i leiligheten skal funger som normalt. Etter en diskusjon med leverandøren på grunn av tette filtre og dermed dårlig vannomløp, som førte til periodevis svekket varme i leilighetene, er det nå installert magnetfilter og rens av varmeanlegget.

### Innbrudd i boder

Det har dessverre vært flere tilfeller av innbrudd i boder. Det har vært tilfeller i alle etasjer og ulike områder. Vi har satt opp flere dummy-kamera og skilt. Vi har også låst av de største bod-områdene med nøkkel. Husk å ikke oppbevare dyre ting i boden, skjul det som har verdi slik at det ikke kan sees utenifra. Lås døren med solid hengelås i tillegg til sykkellås. Ytterligere tiltak som kameraovervåkning blir vurdert fremover.

### Økonomi

Økonomien i sameiet er tilfredsstillende. Målet er at sameiet har en egenkapital på rundt en million kroner. Med dette kan vi betale regninger, og håndtere uforutsette hendelser i tillegg til å betjene løpende og planlagte vedlikeholdskostnader. På grunn av generell prisøkning er felleskostnadene økt med 5% fra mars 2025. Spesielt har vann og avløpsutgifter steget voldsomt de siste årene. I 2021 var utgiften på kr 482.000. I 2025 blir kostnaden på over kr 880.000.

### Sølvkre/skjeggkre

I løpet av 2024 har det på nytt blitt oppdaget sølvkre og skjeggkre i fellesareal og i leiligheter. Omfanget har blitt kartlagt og styret har anskaffet limfeller og delt de ut til alle enheter.

Siden omfanget er marginalt anbefales det å sette ut limfeller hvis man oppdager disse insektene i leilighetene.

Reklamasjonsperiode

Reklamasjonsperioden har gått ut. Dette betyr av vi ikke lenger krav på å få feil eller mangler rettet uten videre kostnader, med mindre det er spesifikke garantivilkår som fortsatt gjelder. Ved oppdagede feil eller mangler

kontaktes leverandøren som opplyst i øverste nyhetssak på Vibbo. Les ellers beboerhefte for riktig bruk og vedlikehold av leiligheten.

### Maling av gang i bygg 25

Styret vil takke malergruppa som tilbød seg å male gangen fra heisen til utgangsdøren i bygg 25, U1. Hele sameiet takker Øivind, Tom, Carl, Anne, Famke og Tore for inspirerende arbeidslyst og flott resultat. Vi ser nå på å få lagt inn et heldekkende teppe tilsvarende i bygg 21, slik at inngangen blir enda flottere.

### Annet

Dørautomatikk med kortavlesning har blitt installert i U1 bygg 25 ved postkassene

Huseierforeningen har startet et prosjekt sammen med Make arkitekter som skal vurdere uniforme løsninger for skjerming mellom enheter og leiligheter på bakkeplan som ønsker skjerming ut mot fellesarealet.

### Husk å ta vare på leiligheten og sameiet ved å:

· Skifte filter over komfyren. Det er fare for brann hvis filtret blir for skittent. Filter kan kjøpes på - Elkjøp

· Vask sluket på badet minimum 4 ganger i året

· Rengjør avløp for vann på balkong slik at regnvann ikke blir blokkert.

· Skifte ventilasjonsfilter når det leveres ut hvert halvår

· Riktig bruk av avfallsrommet. Og ikke legg møbler og annet på gulvet. Se ellers skilt på døren om hva som skal kastes hvor. Husk å brette/flat-pakke papp og kast kun papp og papir i disse beholderne.

· Lading av elsykler og tilsvarende skal skje under oppsyn for å forhindre brann

· Husk å brette papp og ikke overfyll beholdere. Sameiet får ekstra avgift ved feil bruk. Dette reduserer sameiets økonomi og øker fellesutgiftene på lang sikt

· De som har hunder må se til at de ikke gjør fra seg på andres eiendom, ta hensyn til dine naboer.

## ÅRSREGNSKAPET

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

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

**Vesentlig avvik**
Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det ble budsjettert med inntekt på fjernvarmen. Men fordi det er akonto så er det blitt motregnet med kostnaden. Dette vises i balansen.

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

**Arbeidskapital**
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr -55 085. Det blir innkrevd ca. 185.000kr fra PIIR i 2025.

## Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift og skift av led lys.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

**Felleskostnader**
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

# Uavhengig revisors beretning

## Til årsmøtet i HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 9-21-25

### Konklusjon

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

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BOED2-G7O0P-S1CCG-8DAEN-ZG0ZF-SNJ1K

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

PENNEO

*Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.*

*"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."*

**Aarvold, Sven Mozart**
**Partner**
*Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327*
*IP: 188.95.xxx.xxx*
*2025-04-09 18:00:13 UTC*

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: BOED2-G7O0P-S1CCG-8DAEN-ZG0ZF-SNJ1K*

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

**Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt**
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

# HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 9-21-25
# ORG.NR. 924 645 148, KUNDENR. 2563

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 4 049 847 | 4 573 292 | 5 149 424 | 5 327 288 |
| Ladeinntekter EL-bil | | 109 412 | 129 263 | 130 000 | 130 000 |
| Andre inntekter | 3 | -15 989 | 717 693 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **4 143 270** | **5 420 248** | **5 279 424** | **5 457 288** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -31 020 | -28 200 | -28 200 | -28 000 |
| Styrehonorar | 5 | -220 000 | -200 000 | -220 000 | -220 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -14 753 | -13 842 | -22 000 | -13 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -129 058 | -107 108 | -133 000 | -140 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -13 388 | -8 875 | -15 000 | -15 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -640 798 | -569 296 | -630 000 | -578 000 |
| Forsikringer | | -301 540 | -322 088 | -365 000 | -330 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -1 030 071 | -1 068 743 | -1 064 000 | -1 214 000 |
| Garasjer | | -152 625 | 0 | -115 000 | -122 100 |
| Ladekostnader EL-bil | | -109 412 | -130 064 | -130 000 | -130 000 |
| Kostnader sameie | | -623 439 | -845 648 | -490 000 | -529 648 |
| Energi/fyring | 10 | -493 050 | -1 424 085 | -1 060 000 | -1 240 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -356 004 | -212 504 | -375 000 | -356 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -314 700 | -269 071 | -362 000 | -320 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-4 429 856** | **-5 199 522** | **-5 009 200** | **-5 235 748** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **-286 586** | **220 726** | **270 224** | **221 540** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 38 900 | 36 307 | 0 | 30 000 |
| Finanskostnader | 13 | -1 146 | -492 | 0 | -1 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **37 754** | **35 815** | **0** | **29 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **-248 831** | **256 541** | **270 224** | **250 540** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 0 | 256 541 | | |
| Fra opptjent egenkapital | | -248 831 | 0 | | |

# HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 9-21-25
# ORG.NR. 924 645 148, KUNDENR. 2563

## BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 68 010 | 53 529 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 4 095 | 3 900 |
| Andre kortsiktige fordringer | 14 | 118 498 | 327 721 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 829 784 | 942 028 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **1 020 387** | **1 327 178** |
| **SUM EIENDELER** | | **1 020 387** | **1 327 178** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Opptjent egenkapital | | 54 326 | 303 157 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **54 326** | **303 157** |
| **GJELD** | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 72 920 | 63 396 |
| Leverandørgjeld | | 265 647 | 14 220 |
| Energiavregning | 15 | 284 255 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | 16 | 343 239 | 946 405 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **966 061** | **1 024 021** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **1 020 387** | **1 327 178** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 02.04.2025
Styret i Harbitzalléen Boligsameie 9-21-25

Øystein Granheim Ellen C. Gjerstad Jacobsen Frida Jystad Ratvik

Isabel Almankaas Guerreiro Sondre Brekke

**NOTE: 1**
**REGNSKAPSPRINSIPPER**
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god

regnskapsskikk for små foretak.

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

**NOTE: 2 (jfr. Vesentlig avvik i kommentar til årsregnskap**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 3 423 588 |
| TV/Internett | 367 164 |
| Renovasjon | 140 750 |
| Parkering | 118 345 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **4 049 847** |

**NOTE: 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Kreditert faktura for renovasjon 2022 | -57 785 |
| Gassavregning | 41 796 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **-15 989** |

**NOTE: 4**
**PERSONALKOSTNADER**

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

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

**NOTE: 5**
**STYREHONORAR**
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 220 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 217, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**
**REVISJONSHONORAR**
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 753.

**NOTE: 7**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -13 388 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-13 388** |

**NOTE: 8**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -10 000 |
| Drift/vedlikehold VVS | -110 394 |
| Drift/vedlikehold elektro | -209 444 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -8 175 |
| Drift/vedlikehold fellesanlegg | -825 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -66 374 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -88 375 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -144 402 |
| Kostnader dugnader | -2 809 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-640 798** |

**NOTE: 9**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsavgift | -766 917 |
| Renovasjonsavgift | -263 154 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-1 030 071** |

**NOTE: 10 (jfr. Vesentlig avvik i kommentar til årsregnskap**
**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -229 635 |
| Fjernvarme | -39 255 |
| Andre fyringskostnader | -224 160 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-493 050** |

**NOTE: 11**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Lokalleie | -10 750 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -8 373 |
| Datautstyr | -160 |
| Annet driftsmateriale | -1 159 |
| Vaktmestertjenester | -52 257 |
| Vakthold | -12 685 |
| Renhold ved firmaer | -212 927 |
| Andre fremmede tjenester | -5 594 |

| | |
|---|---|
| Andre kostnader tillitsvalgte | -7 217 |
| Andre kontorkostnader | -49 |
| Bank- og kortgebyr | -3 530 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-314 700** |

**NOTE: 12**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter bank | 4 063 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 242 |
| Andre renteinntekter | 34 595 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **38 900** |

**NOTE: 13**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renter på leverandørgjeld | -1 146 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-1 146** |

**NOTE: 14**
**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---|
| Viderefakturerte fakturaer - Fjernvarme | 324 354 |
| Viderefakturerte fakturaer - Renovasjon 1.kvartal | 89 733 |
| Akonto Piir | -405 000 |
| El-bil - ikke fakturert beboerne | 109 412 |
| **SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** | **118 498** |

**NOTE: 15**
**ENERGIAVREGNING**
**INNTEKTER**

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

**KOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Administrasjon | -41 850 |
| Fjernvarme | 368 157 |
| **SUM KOSTNADER** | **326 307** |

| | |
|---|---|
| Uoppgjorte avregninger | 11 050 |
| **SUM ENERGIAVREGNING** | **-284 255** |

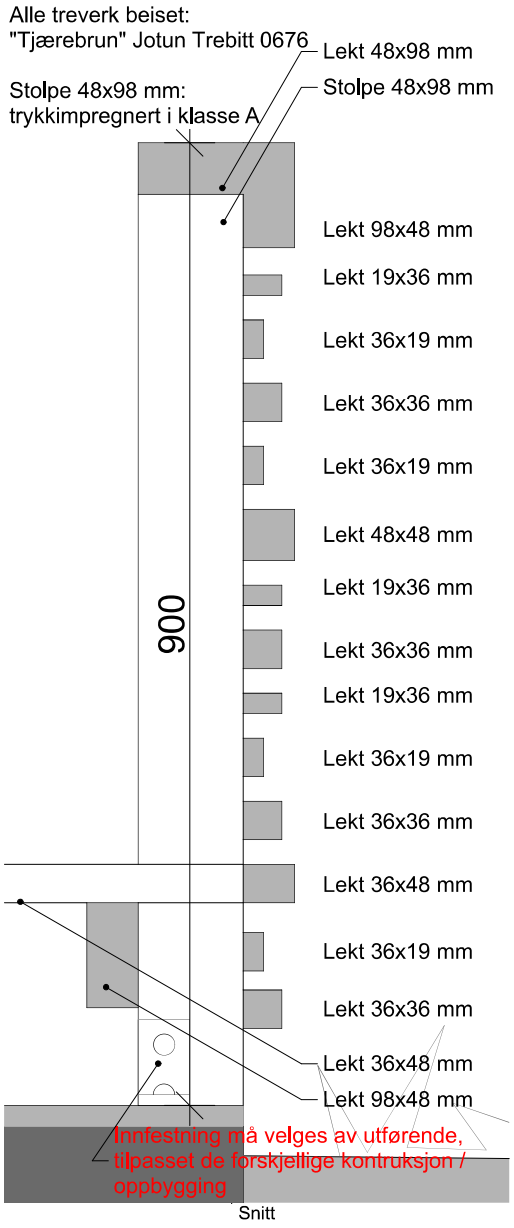
Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk.
For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.
På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye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

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

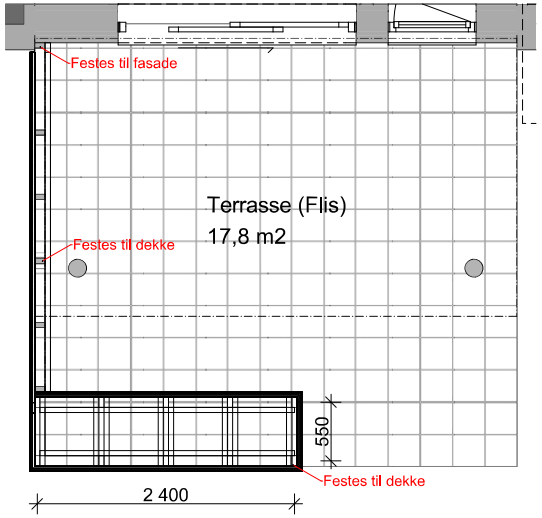
**NOTE: 16**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

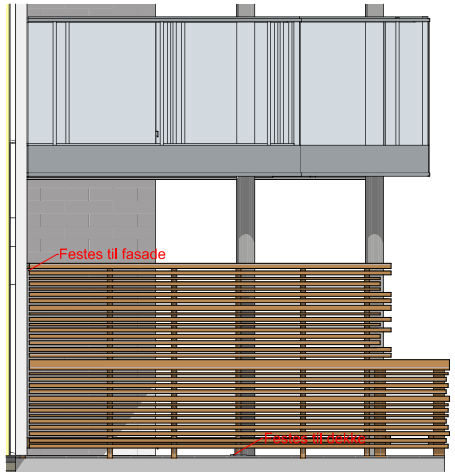
| | |
|---|---|
| Annen påløpt kostnad | -219 646 |
| Harbitz Torg AS | -123 593 |
| **SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** | **-343 239** |



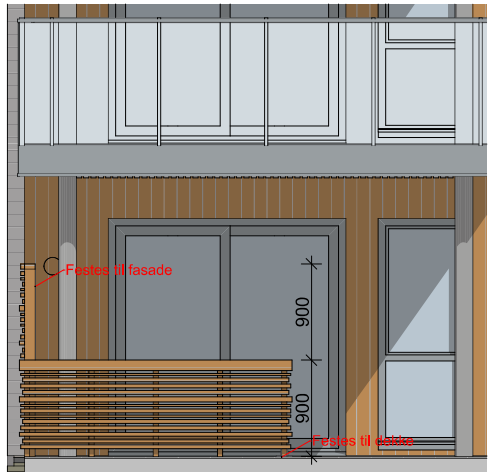

Snitt




Plan




Fasade 01




Fasade 02



Alternative 01 (med blomsterkasse)



Alternative 02

NB.: Forslag må tilpasses til hver terrasse. Det må tas hensyn til evt. tekniske installasjoner (gasskap, avkast. osv.)
Innfestning må velges av utførende, tilpasset de forskjellige kontruksjon / oppbygging.

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

**Harbitzalléen 5-7, Felt A**
Skjermvegg
Fase: Skisse
M A3

*Tegnet / kontrollert:*
HSF / KRG 24.03.2025

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 29.04.25
**Selskapsnummer:** 2563 **Selskapsnavn:** HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 9-21-25

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

## Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

# Protokoll til årsmøte 2025 for HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 9-21-25

**Organisasjonsnummer:** 924645148
Møtet ble avholdt 29. april kl. 18:00, Labratoriet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 23
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

**Styrets innstilling**
Styreleder Øystein Granheim velges som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Øystein Granheim
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Henry Tran v/OBOS foreslått. Som protokollvitner ble Jan Waage foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets underskudd dekkes av egenkapital

**Forslag til vedtak:**
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220 000

**Forslag til vedtak:**
Styrets godtgjørelse settes til kr 220 000

✓ **Vedtatt.**

## 7. Valg av tillitsvalgte

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Sondre Brekke
Hulda Gunnlaugsdóttir
Frida Jystad Ratvik
Jan Waage

Følgende stilte til valg:
Sondre Brekke
Hulda Gunnlaugsdóttir
Frida Jystad Ratvik
Jan Waage

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Carl Henrik Munthe-Kaas

Følgende stilte til valg:
Hulda Gunnlaugsdóttir
Carl Henrik Munthe-Kaas

## 8. Vask av ytre glass på veranda

Fremmet av: Florina Bega

Hei,

Jeg ønsker å foreslå at det organiseres vask av de ytre glassene på verandaene. Det er svært vanskelig for oss beboere å vaske dem selv, og over tid samler det seg mye smuss som er utfordrende å fjerne. En felles løsning for dette ville forbedret både vedlikeholdet av bygget og trivselen for oss som bor her.

**Forslag til vedtak:**
Styret beslutter å innhente tilbud fra profesjonelle aktører for vask av de ytre glassene på verandaene.

✓ **Vedtatt.**

## 9. Innhenting av tilbud om kameraovervåkning i boder

Det har i det siste året vært flere innbrudd i våre boder. Styret har innført flere tiltak som å sett opp dummy kamera og låst av hovedbodene. Flere beboere har spurt styret om dette er aktuelt.

For et sameie med 100 enheter og et relativt enkelt overvåkningssystem kan de totale kostnadene være mellom 100 000 og 250 000 kroner for installasjon, med månedlige driftskostnader på 1 000–5 000 kroner for lagring og eventuelt vedlikehold.

**Styrets innstilling**
Styret ønsker å vite om det er interesse å anskaffe kameraovervåkning til våre boder.

**Forslag til vedtak:**
Styret innhenter tilbud om installering av kameraovervåkning og gjennomfører prosjektet hvis økonomien tilsier det

✓ **Vedtatt.**

## 10. Skjerming av leiligheter i 1. etasje

Styret har innhentet forslag fra beboerne og fått bistand fra arkitekten fra prosjektet for å sikre en helhetlig og estetisk tiltalende løsning. Forslaget gjelder skjerming av leiligheter i 1. etasje, og tilsvarende løsning kan også benyttes for å skjerme mellom verandaene til to leiligheter i de øvrige etasjene. Se vedlegg «A60 Skjermvegg»

Begrunnelse: For å sikre en helhetlig og harmonisk utforming av området, er det avgjørende at alle berørte sameier er enige om tiltakene. Det er også viktig at man alltid 1) avtaler med de naboene som skjermingen grenser til, og 2) søker til styret før man setter i gang med tiltakene. Videre kan eierne av leilighetene kun sette opp skjerming på egen veranda, og det kan ikke festes eller settes på fellesarealet. Dette er tydelig definert i tegningene på leilighetene hvilket område som er en del av leiligheten.

**Styrets innstilling**
Styret anbefaler at årsmøtet vedtar forslaget om å godkjenne løsningen for skjerming av leilighetene i 1. etasje, med forbehold om positivt vedtak fra nabo sameiene. Søknaden fra eieren av leiligheten til styret for å sette opp skjerming skal være i henhold til vedlagte spesifikasjon fra arkitekten «A60 Skjermvegg» og det skal foreligger en avtale med den naboen som skjermingen grenser til. Skjermingen er for de som ønsker det, og kostnadene dekkes av eieren av leiligheten. Hvis det settes opp andre løsninger som avviker fra spesifikasjonen, risikerer eieren å få pålegg om at det fjernes.

**Forslag til vedtak:**
Styret foreslår at årsmøtet vedtar å godkjenne løsningen «A60 Skjermvegg» for skjerming av leilighetene i 1. etasje i henhold til arkitektens forslag, under forutsetning av at nabo-sameiene også stemmer positivt til saken. Dersom nabo sameiene ikke stemmer for forslaget, kan vedtaket ikke gjennomføres selv om vårt sameie stemmer for det.

Vedtatt.

# Verifikasjon

Transaksjon 09222115557545533090

## Dokument

**2563 Harbitzalleen Bs 9-21-25  29.04.2025**
Hoveddokument
4 sider
*Initiert på 2025-04-29 19:22:09 CEST (+0200) av Henry Tran (HT1)*
*Ferdigstilt den 2025-04-29 20:46:55 CEST (+0200)*

## Initiativtaker

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

## Underskriverne

**Jan Waage (JW)**
*+4790139630*
*Signert 2025-04-29 20:46:55 CEST (+0200)*

**Henry Tran (HT2)**
*+4746964601*
*Signert 2025-04-29 19:26:23 CEST (+0200)*

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



# VEDTEKTER FOR
# HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 9-21-25

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

## 1. NAVN, OPPRETTELSE OG HVA SAMEIET OMFATTER

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

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

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

## 2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

### 2.1. Bebyggelsen og tomten

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

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

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

### 2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

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

### 2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

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

## 2.4. Parkering/garasjeplasser

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

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

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

## 2.5. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

## 2.6. Dyrehold

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

# 3. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

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

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

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

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

## 4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

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

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

## 5. VEDLIKEHOLD

### 5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**5.3. Bygningsmessige arbeider**

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

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

**5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold**

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

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

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

**5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold**

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

**5.6. Fellesregler om forsikringsskader**

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

## 6. MISLIGHOLD

**6.1. Pålegg om salg av seksjonen**

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

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

**6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

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

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

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

## 7. ÅRSMØTET

### 7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

### 7.2. Ordinært årsmøte

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

### 7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

### 7.4. Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

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

### 7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

**7.6. Saker årsmøtet kan behandle**

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

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

**7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet**

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

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

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

**7.8. Ledelse av årsmøtet**

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

**7.9. Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

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

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

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

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

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

**7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

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

**7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

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

**7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

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

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

**7.14. Protokoll fra årsmøtet**

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

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

## 8. STYRET

**8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning**

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

## 8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

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

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

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

## 8.3. Styremøter

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

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

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

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

## 8.4. Styrets oppgaver

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

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

## 8.5. Styrets beslutningsmyndighet

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

## 8.6. Inhabilitet

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

## 8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

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

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

## 9. FORRETNINGSFØRER

### 9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

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

### 9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

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

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

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

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

### 9.3. Inhabilitet

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

## 10. REGNSKAP OG REVISJON

### 10.1. Plikt til å føre regnskap

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

### 10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisorer.

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

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

## 11. HARBITZALLÉEN HUSEIERFORENING

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

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

## 12. SÆRLIGE BESTEMMELSER

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

### 12.1 Boder, tekniske rom og servicearealer i anleggseiendom

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

### 12.2 Tinglyste erklæringer

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

### 12.3 Tilgang via leiligheter ved nødevakuering av heiser

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

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres eller fjernes.

## 13. KAMERAOVERVÅKNING

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

## 14. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

## 15. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

# ORDENSREGLER FOR HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 9-21-25

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

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

## 1. BRUK AV SEKSJONEN

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

# ORDENSREGLER FOR HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 9-21-25

## 2. BALKONGER / TERRASSER / PRIVATE UTEAREALER

Disse skal holdes ryddige og tiltalende til enhver tid.

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

## 3. RO OG ORDEN

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

## 4. UTLEIE

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

## 5. OPPGANGER OG HEIS

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

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

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

## 6. GARASJEANLEGG

Garasjeanlegget skal holdes ryddig til enhver tid.

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

## 7. PARKERING OG KJØRING

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

## 8. FELLESAREALER

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

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

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

## 9. PLENER

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

## 10. DYREHOLD

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

## 11. SØPPELANLEGG

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

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

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

# ORDENSREGLER FOR HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 9-21-25

Oslo, 22/03 - 2021

Styret i Harbitzalléen Boligsameie 9-21-25




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Reguleringskart

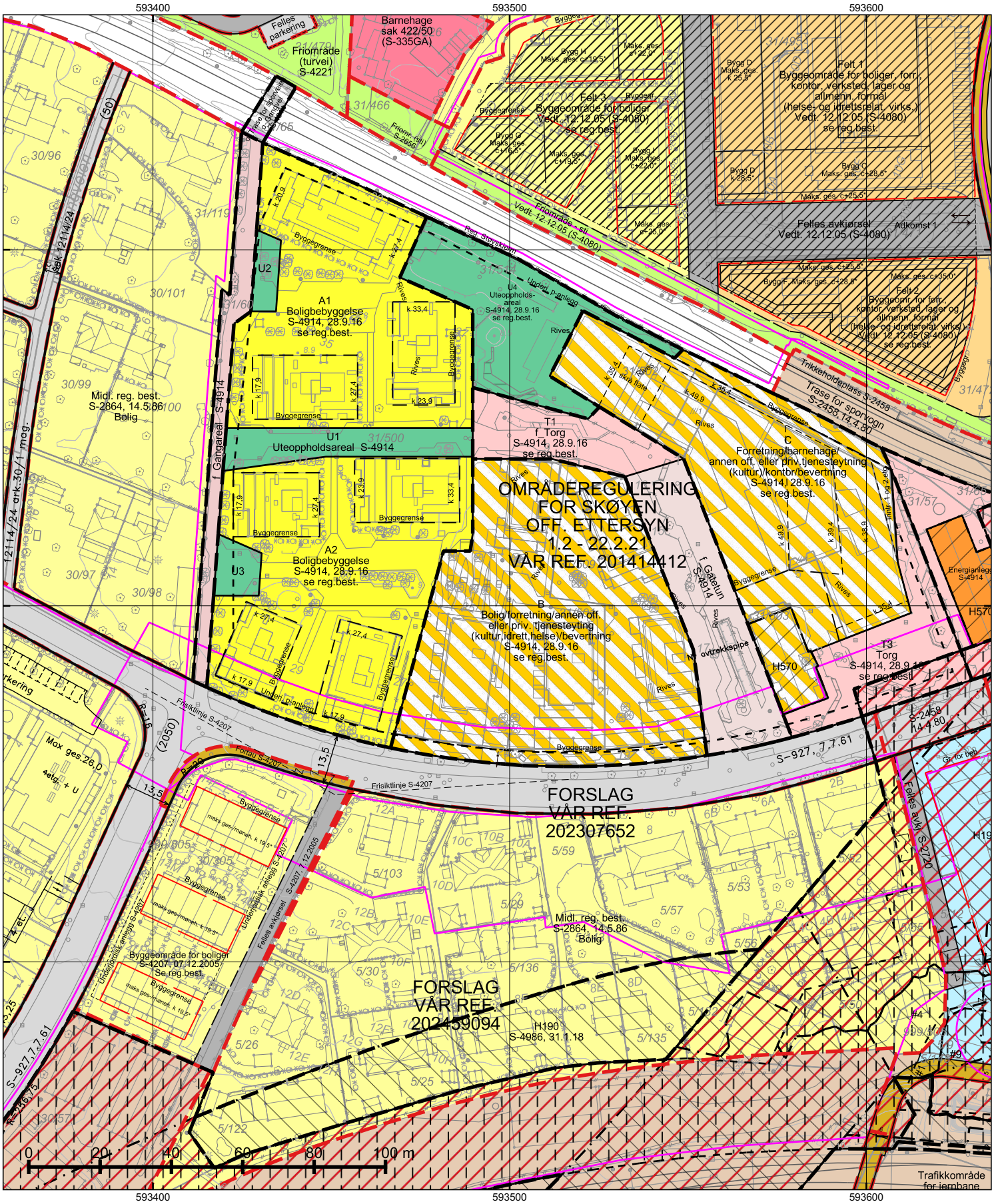
**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 150841/ 86523829
Adresse: Harbitzalléen 25
Gnr/Bnr: 31/501

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: 12.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Reguleringskart

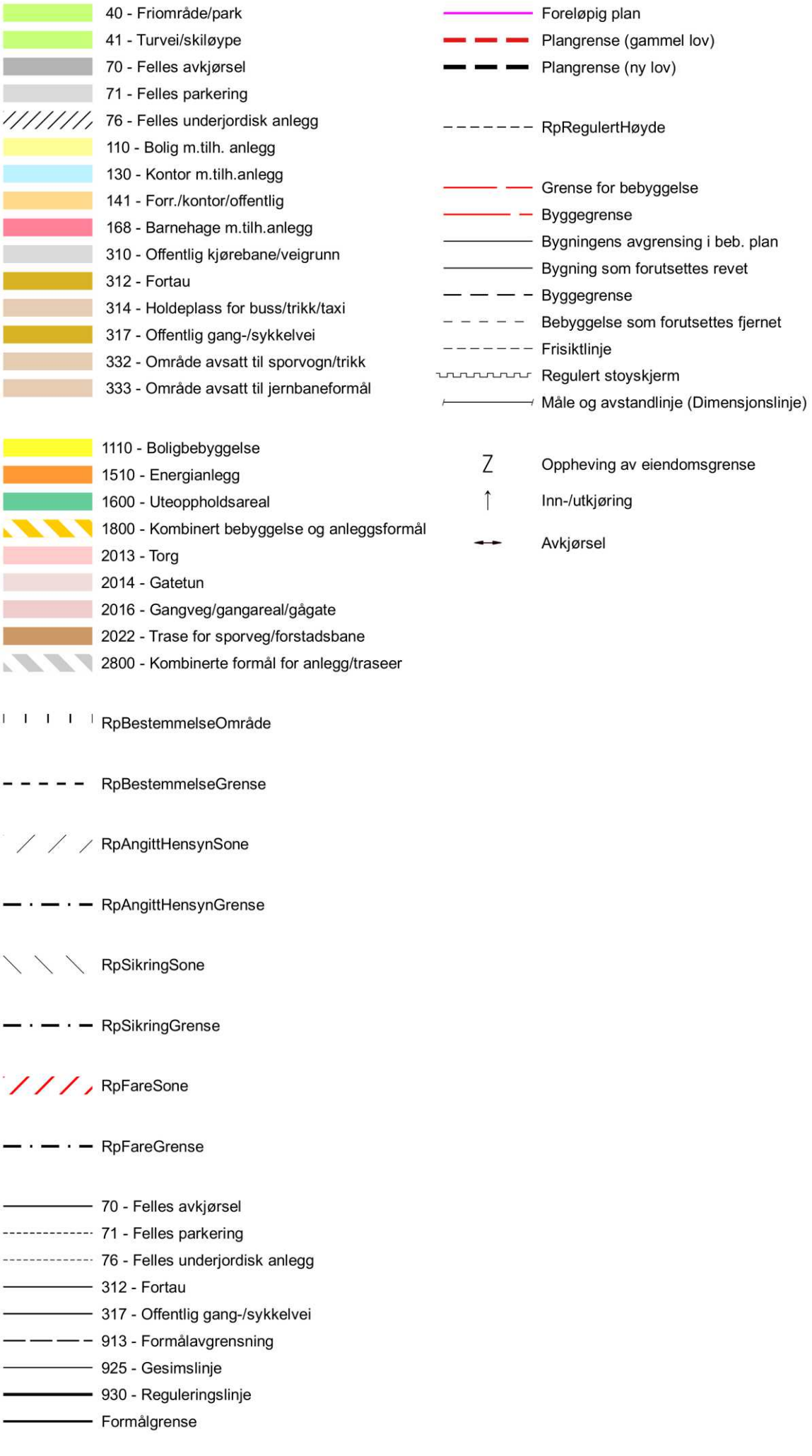
**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

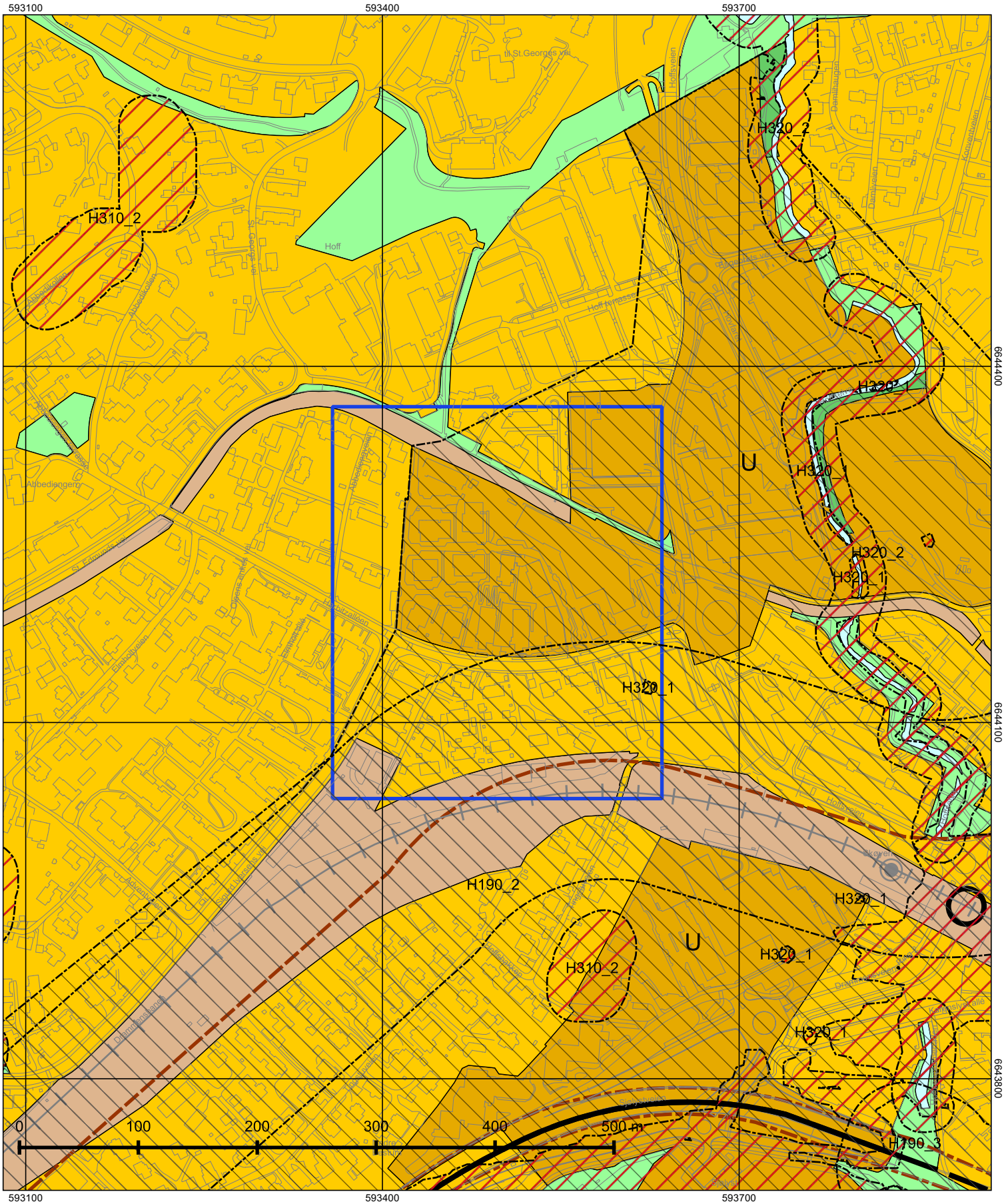
PlottID/Best.nr: 150841/ 86523829
Adresse: Harbitzalléen 25
Gnr/Bnr: 31/501
Deres ref.:
Kommentar:

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: 12.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150841/86523829
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-4914

HARBITZ ALLEEN 1 - 7 Detaljregulering for gnr. 31 bnr. 60 m.fl.

**Vedtaksdato:** 28.09.2016

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** 200807651

**Lovverk:** PBL 2008

**Høydereferanse:** NN2000

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** 200807651

Dokumentet består av 9 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-4914
Vedtatt 07.09.2016

OSLO KOMMUNE

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HARBITZALLÉEN 1 – 7**
Gnr. 31/ bnr 60, 161, 296, 131, 57, 65, 66 og gnr 30/bnr 133, 140, 173.

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OP1 – 200807651-2, datert 20.09.2013 og revidert 05.05.2014, 03.07.2014 og 22.02.2016.

§ 2 Arealformål
Området reguleres til:

Vertikalnivå 1 (under grunnen):
- Kombinert bebyggelse og anlegg
  - Bolig/ forretning/ barnehage/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur, idrett, helse)/ kontor/ bevertning
  - Energianlegg

Vertikalnivå 2 (på bakkeplan):
- Bebyggelse og anlegg
  - Boligbebyggelse — felt A1, A2
  - Energianlegg
  - Uteoppholdsareal — felt U1, U2, U3, U4
- Kombinert bebyggelse og anlegg
  - Bolig/ forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur, idrett, helse) /bevertning — felt B
  - Forretning/ barnehage/ annen offentlig el privat tjenesteyting (kultur)/ kontor/ bevertning. — felt C
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - Torg — felt T1, T2, T3
  - Gatetun
  - Gangareal
  - Trasé for sporvei/gangvei

- Hensynssoner - bevaring kulturmiljø — H570

§ 3 Fellesbestemmelser Vertikalnivå 2

3.1 Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes detaljert utomhusplan i målestokk 1:250 for den ubebygde del av tomten og annet uteoppholdsareal. Utomhusplanen skal vise:
- Eksisterende og fremtidig terreng
- Arealer for lek og opphold, gangveier, vegetasjon, sykkelparkering og uteboder
- Tykkelse på vekstlag og betingelser for beplantning
- Tilgjengelighet for funksjonshemmede
- Støytiltak
- En helhetlig plan for håndtering av overvann innenfor planområdet

- Planen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse, og utomhusarealene skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan og være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen.

Ved etappevis utbygging gjelder ovennevnte tiltak for de uteoppholdsarealer som knytter seg til enkelte byggetrinn. Dette må komme klart frem av utomhusplanen.

3.2 Utforming
Bygninger, anlegg og uteområder skal ha høy arkitektonisk kvalitet og skal utformes slik at disse samspiller både estetisk og bruksmessig.

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Der det etableres felles takterrasser skal rekkverk være inntrukket minst 1 m fra fasade.

3.3 Avkjørsler
Det tillates etablert følgende 3 avkjørsler fra Harbitzalléen:
- En avkjørsel som i dag til Hafslund energisentral
- En avkjørsel til gatetun mellom felt B og C
- En avkjørsel i felt B, med nedkjøringsrampe til underjordisk p-anlegg, som vist med pil på plankartet.

3.4 Parkering
Bilparkering for bolig skal innpasses i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm.
For øvrige formål skal parkering innpasses i henhold til lavere del i den til enhver tid gjeldende norm for den tette byen.
Min. 5 % av bilplassene skal tilrettelegges for forflytningshemmede.
Inntil 10 bilplasser, i tillegg til parkering for Hafslunds energisentral, kan anordnes på bakkeplan. All øvrig bilparkering skal anordnes under terreng.

Sykkelparkering skal innpasses i henhold til den til enhver til gjeldende norm for sykkelparkering. Sykkelparkering for boliger og minst 50 % av sykkelparkeringen for ansatte skal anordnes i parkeringsanlegg under terreng eller i lukket anlegg.

Vertikalnivå 1:
§ 4 Bebyggelse og anlegg under grunnen
Av totalt tillatt forretningsareal for planområdet kan det tillates inntil 3000 $m^2$.
Arealer under den delen av torg T2 som tilhører Hafslund, kan benyttes til tekniske underjordiske anlegg for energisentralen.

Vertikalnivå 2:
§ 5 Fellesbestemmelser for områder for bebyggelse og anlegg og kombinert bebyggelse og anlegg – felt A, B og C

5.1 Utnyttelse
Maks. utnyttelse er angitt for de ulike felt med $m^2$ BRA.
Arealer under bakkeplan regnes ikke med i BRA. Arealer med himling mindre enn 0,5 meter over gjennomsnittlig terreng regnes ikke med. Arealer med himling mellom 1,5 og 0,5 meter

over gjennomsnittlig terreng regnes med 50 %. Glassgårder og rom med stor takhøyde skal regnes med sitt faktiske gulvareal, dvs. uten beregningsplan for hver 3,0 m høyde.

Forretninger skal ikke utgjøre mer enn maks. 4.500 $m^2$ BRA i området. Hver forretningsenhet skal ikke utgjøre mer enn maks 350 $m^2$, med unntak av inntil én enhet på inntil 2 000 $m^2$ BRA.

5.2 Plassering
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som angitt på plankartet. Der ikke annet er angitt er byggegrensen lik formålsgrensen. Kjeller for parkering tillates innenfor bestemmelsesgrense for underjordisk parkering som vist i plankartet.

5.3 Leilighetsfordeling og bokvalitet
Området skal ha variert leilighetssammensetning med følgende leilighetsstørrelser:
- Maks. 35 % på 35 - 50 $m^2$
- Min. 40 % over 80 $m^2$, hvorav 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med integrert utleieenhet på ca. 20 $m^2$

Leilighetene skal i hovedsak være gjennomgående og/ eller ha tosidig orientering. Det tillates ingen ensidig orienterte leiligheter mot nord og nordøst.

§ 6 Bebyggelse og anlegg – bolig - Felt A1, A2 + U1, U2, U3

6.1 Utnyttelse
Innen området kan det oppføres bebyggelse med maks. 14 500 $m^2$ BRA, fordelt slik:
- Felt A1 maks. 7 000 $m^2$
- Felt A2 maks. 7 500 $m^2$

6.2 Høyder, plassering og utforming
Bebyggelsen skal oppføres innenfor regulerte høyder som vist på plankartet, og trappes ned til laveste angitte gesims. Nedtrappingen skal skje i trinn på én etasje. Trinnenes dybde skal være minimum 3 m. Innenfor de øverste 3,5 m tillates kun takoppbygg for trapperom/heishus for atkomst til takterrasser, samt oppbygg for tekniske installasjoner. Takoppbygg og installasjoner kan utgjøre maks 10 % av bygningens samlede takflate.
Takflatene skal benyttes til terrasser for boligene.

Fra langfasade på boligblokk til nabobygg skal det være en fri bredde på minst 13 m mellom fasadeliv.

6.3 Utearealer
Boligene skal ha felles uteoppholdsareal (MFUA) på min. 20 % av $m^2$ BRA bolig. Med i uteoppholdsarealet kan regnes annet uteoppholdsareal (felt U1- U3) og felles takterrasser. Minst 75 % av utearealet skal ligge på terreng/ lokk.

Felles uteoppholdsarealer skal ha et grønt preg. Minst 450 $m^2$ av samlet uteareal i felt A1, A2, U1, U2 og U3 skal ha et vegetasjonsdekke på minst 0,8 meter for å kunne beplantes med busker og trær. I tillegg skal minst 800 $m^2$ av felles uteareal innenfor disse feltene ligge direkte på terreng, uten kjeller.

Arealet utenfor regulert byggegrense mot Harbitzalléen skal opparbeides med trær og busker. Eksisterende trær mot veien skal beholdes så langt som mulig. Det kan etableres støyvoll mot veien, med inntil 1 meters høyde.

§ 7 Bebyggelse og anlegg – energisentral
Bygningen skal benyttes til energisentral.
For eksisterende bygning avmerket med hensynssone, se § 12 Hensynssone for bevaring.

§ 8 Kombinert bebyggelse og anlegg – bolig/ forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur, idrett, helse), bevertning - Felt B

8.1 Utnyttelse
Innen området kan det oppføres bebyggelse med maks. 17.000 $m^2$ BRA.
Forretninger tillates bare i 1. etasje. Dersom det etableres en base i 1. etasje (kfr. §8.2), skal denne ha forretninger og publikumsrettet virksomhet med innganger fra søndre del av gatetunet og fra Harbitzalléen.

8.2 Plassering
Mot Harbitzalléen skal de østligste 70 % av 1.etasje trekkes tilbake med minst 4 meter fra byggegrensen. Fri høyde under evt. utkragning skal være minst 4,5 meter.

Bebyggelsen skal plasseres rundt et indre gårdsrom. Mot Harbitzalléen skal boligblokkene ha kortfasade mot veien, med fri avstand mellom blokkene på minst 13 meter. Minste frie bredde mellom balkonger skal være 10 m. For å sikre gode solforhold og sammenheng i utearealer skal det sikres en åpning på minst 20 meter i bebyggelsen mot felt A2.

Det tillates etablert en base i en etasje.

8.3 Høyder og utforming
Ved forretning/ tjenesteyting i 1. etasje kan gårdsrommet etableres på lokk over disse. Lokket skal ha maks høyde på bærekonstruksjonen på kote 12,4. Over dette skal det anlegges vekstlag/ oppbygging med løse masser for etablering av vegetasjon. I nord og øst skal bebyggelsen skal ha maks. høyde kote 39,9, mens bebyggelsen mot Harbitzalléen skal trappes ned til maks. kote 23,4 nærmest veien. Nedtrappingen skal skje med trinn på minimum dybde 3 m. For bebyggelsen i nord og øst er det innenfor de øverste 3,5 m kun tillatt med takoppbygg for trapperom/heishus for atkomst til takterrasser, samt oppbygg for tekniske installasjoner. Takoppbygg og installasjoner kan utgjøre maks 10 % av bygningens samlede takflate.

Mot Harbitzalléen skal bebyggelsen utformes slik at lamellbebyggelsen konstruktivt kommer ned og møter gategulvet, for eksempel gjennom materialbruk eller tydeliggjøring av konstruksjon.

Det skal etableres en trappeforbindelse fra torg T1 opp til basen.

I åpningen mot felt A2 skal basen bearbeides slik at den møter bakkeplan som et kunstig terreng, det vil si uten bruk av høye terskler. I dette terrenget skal det etableres en trapp med oppholdskvaliteter. I tillegg skal det sikres universell tilgjengelighet til gårdsrommet på basen. Mot felt A2 skal det være boliger på bakkeplan, med boligfasader i hele bygningens

høyde mot A2. I hjørnet som vender mot felt A2 og Harbitzalléen, kan næringsarealet i 1.etasje føres rundt hjørnet.

Mot gatetunet i øst skal fasadene være transparente.

8.4 Utearealer
Boligene skal ha felles uteoppholdsareal (MFUA) på min. 16 % av $m^2$ BRA bolig. Med i uteoppholdsarealet kan regnes felles takterrasser. Minst 60 % av utearealet skal ligge på terreng/ lokk. Felles uteoppholdsarealer skal ha et grønt preg. Utearealene på lokk skal gis en variert landskapsutforming, for ulik bruk og opphold.
Arealet utenfor regulert byggegrense mot Harbitzalléen skal ha trær og innslag av beplantning.

§ 9 Kombinert bebyggelse og anlegg – Forretning/ barnehage/ undervisning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur)/ kontor, bevertning - Felt C

9.1 Utnyttelse
Innen området kan det oppføres bebyggelse med maks. 27.500 $m^2$ BRA, inklusiv arealer i eksisterende bygning regulert til bevaring.

Barnehage på min. 800 $m^2$ (4 avd.) skal innpasses i vest, mot regulert uteareal for barnehage (felt U4).

9.2 Høyder og utforming
For eksisterende bygning avmerket med hensynssone, se § 12 Hensynssone for bevaring.

Bebyggelsen skal oppføres innenfor regulerte byggehøyder som vist på plankartet. Innenfor de øverste 3,5 meter for kote 49,9 og 38,9 tillates kun takoppbygg for trapperom/heishus for atkomst til takterrasser, samt oppbygg for tekniske installasjoner. Takoppbygg og installasjoner kan utgjøre maks 20 % av bygningens samlede takflate.

Det skal etableres en åpen forbindelse mellom torg T3 og gatetunet i vest. Denne skal ha materialer og utforming tilpasset utformingen av tilliggende torg og gatetun.

Innenfor bestemmelsesgrense som vist på plankartet tillates utkraging mot øst (mot torg T2) med fri høyde på minst 7 meter.

Minst 50 % av mellombygget med maks. høyde kote 39,4 skal ha glasstak.

Mot trikkelinjen i nord skal 1.etasje trekkes inn med minimum 1,5 meter fra fasadelivet. Det tillates ikke søyler ført ned til terreng på utsiden av den inntrukne førsteetasjen. Fri høyde fra terreng skal være minimum 3,5 m. 1. etasje skal her gis en transparent utforming, og utformes med mulighet for å etablere inngangspartier. Arealet utenfor byggegrensen skal opparbeides med gangforbindelse mellom barnehagens uteareal (felt U4) og torget T2 i øst.

Det skal etableres en allment tilgjengelig gangpassasje gjennom bebyggelsen, for forbindelse mellom torg T1og gangforbindelsen langs trikkelinjen. Passasjen skal ha minst 6 meter bredde og min. 4,5 meter fri høyde.

Lange fasader skal gis en variert og oppdelt utforming, og det skal markeres brudd i utformingen eller variasjon i materialbruk for minst hver 20. meter i fasaden.

§ 10 Uteoppholdsareal - Felt U1, U2, U3, U4

- Feltene U1, U2 og U3 skal være felles for tilliggende boligbebyggelse (felt A1og A2), og skal være allment tilgjengelige.
- Felt U1 skal opparbeides med vegetasjon (kfr. § 6.3 Utearealer).
- Felt U2 og U3 skal opparbeides og møbleres som oppholdsarealer i tilknytning til tilliggende gangvei.

Felt U4 skal benyttes til uteareal for barnehagen (kfr. § 9.1). Utearealet skal opparbeides med vegetasjon på deler av området. Det tillates støyskjerm i henhold til plankartet med inntil 1 meters høyde, med lydabsorberende materiale. En slik skjerming skal utformes som en integrert del av barnehagens uteoppholdsareal, og ha en tilpasset utforming mot trikkelinjen. Utearealet U4 skal være tilgjengelig for allmennheten utenfor barnehagens åpningstid.

§ 11 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

11.1 Torg

Torg T1 skal være felles for feltene A1, A2, B og C. Det tillates kjøring for beredskaps- og servicekjøretøy. Torget/ plassrommet skal opparbeides som et allment tilgjengelig torgareal, utformes for variert bruk for ulike aldersgrupper og ha innslag av grønt.

Torg T2 skal være felles for felt C og energisentralen og opparbeides som et allment tilgjengelig torgareal. Opparbeidelse må ikke komme i konflikt med anlegg under bakken. Det tillates kjøring for betjening av energisentralen og parkering for energianlegget.

Torg T3 skal opparbeides som et allment tilgjengelig torgareal og utformes for variert bruk. Det tillates kjøring for beredskaps- og servicekjøretøy.

§11.2 Gatetun

Arealet skal være felles for feltene B og C.
Det tillates kjøring for beredskaps- og servicekjøretøy og innpassing av maks. 10 plasser for korttidsparkering. Det tillates ikke varelevering fra gangarealet.

På gatetunet tillates også innpassing av rampe til underjordisk parkeringsanlegg. Rampen skal plasseres nær Harbitzalléen og vinkelrett på veien, og ha minst 2 meters avstand fra det bevaringsverdige bygget i felt C. Rekkverk skal være i åpne, lette konstruksjoner.

11.3 Gangareal

Gangarealet skal være felles for feltene A1, A2, B og C og opparbeides som et allment tilgjengelig gangareal. Det skal etableres vegetasjon, inkludert busker og trær, langs vestre del av gangarealet.

11.4 Trasé for sporvogn/gangvei

Nord for regulert gangareal tillates fotgjengerovergang i plan over trikkelinjen. Arealet skal være offentlig.

11.5 Byggeplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes detaljert byggeplan i målestokk 1:250 for gangareal, gatetun, samt torg T1, T2 og T3. Planen skal vise:

- Eksisterende og fremtidig terreng
- Arealer for lek og opphold, kjørbart areal, vegetasjon, sykkelparkering
- Tilgjengelighet for funksjonshemmede
- En helhetlig plan for håndtering av overvann innenfor planområdet
- Rampe
- Parkering for bil

§ 12 Hensynssoner – bevaring kulturmiljø – H570

Eksisterende bygninger som avmerket med hensynssone på kartet skal bevares og tillates ikke revet eller fjernet.
Eksteriør og hovedkonstruksjon skal beholdes eller føres tilbake til opprinnelig/ eldre utførelse basert på dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling.
Ved restaurering eller reparasjon av eksteriøret skal opprinnelige/ eldre materialer/ elementer som vinduer, dører, taktekking med mer bevares med sin plassering. Der verdifulle eldre elementer er tapt, skal kvaliteter med hensyn på utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres.
Alle tiltak som berører bevaringsinteresser skal forelegges Byantikvaren før det fattes vedtak.
Dersom bevaringsverdig bebyggelse går tapt på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det bebyggelse med samme plassering, dimensjoner og høyder.

§ 13 Miljøbestemmelser

13.1 Støy

Støynivået på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunkt tilfredsstille anbefalte grenseverdier i tabell 3 i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy, T-1442/ 2012 eller senere retningslinjer som erstatter denne.
Støyutsatte leiligheter skal være gjennomgående og minst ett soverom skal vende mot stille side.

13.2 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann ved søknad om rammetillatelse.
Der det er hensiktsmessig skal det benyttes overflatebaserte løsninger, som kan bidra til å synliggjøre tidligere bekkeløp.

13.3 Fjernvarme

Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Det kan gjøres unntak fra dette i følgende tilfeller:

- Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse miljømessig er bedre enn fjernvarme.
- Dersom rørnettet ikke er eller vil være tilstrekkelig utbygget i løpet av en periode på 5 år fra søknadstidspunktet
- Dersom konsesjonshaver ikke ønsker tilknytning

13.4 Kvalitetsprogram

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi, jfr. kommuneplanens § 9.1. Dette skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølging av dette med hensyn til energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering. Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i programmet.

§ 14 Rekkefølgebestemmelser

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen i felt C, skal torgene T2 og T3 være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen i felt B, skal torg T1 være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse i felt A1 og A2, skal regulert gangareal være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt B og C skal regulert gatetun være opparbeidet.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for byggetiltak innenfor reguleringsplanen, skal ny stasjon med oppganger for Fornebubanen på Skøyen være sikret opparbeidet.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for byggetiltak innenfor reguleringsplanen, skal følgende anlegg være opparbeidet eller sikret opparbeidet:

- Harbitzalléen fra Hoffsveien til Harbitzalléen 7
- Park/torg på Hoff

Opparbeiding av T-banestasjon, park/torg på Hoff og gater utenfor planområdet, skal skje i overensstemmelse med føringene som vil fastlegges i detaljreguleringsplan for Fornebubanen og i ny områderegulering for Skøyen og gjennom oppfølgende detaljreguleringer.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 07.09.2016 sak 239 og korrigert i bystyrets møte 28.09.2016 sak 249.**
**Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 30.09.2016.

Kjersti Simonnæs, bem.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Martine Erga
HARBITZALLÉEN 25

Dato: 12.12.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86523829
8898254

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.31 BNR. 501

Vi viser til bestilling av 20251211 for HARBITZALLÉEN 25.

## GNR. 31 BNR. 501

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.10.2018.

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

## 3278.5 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

## Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

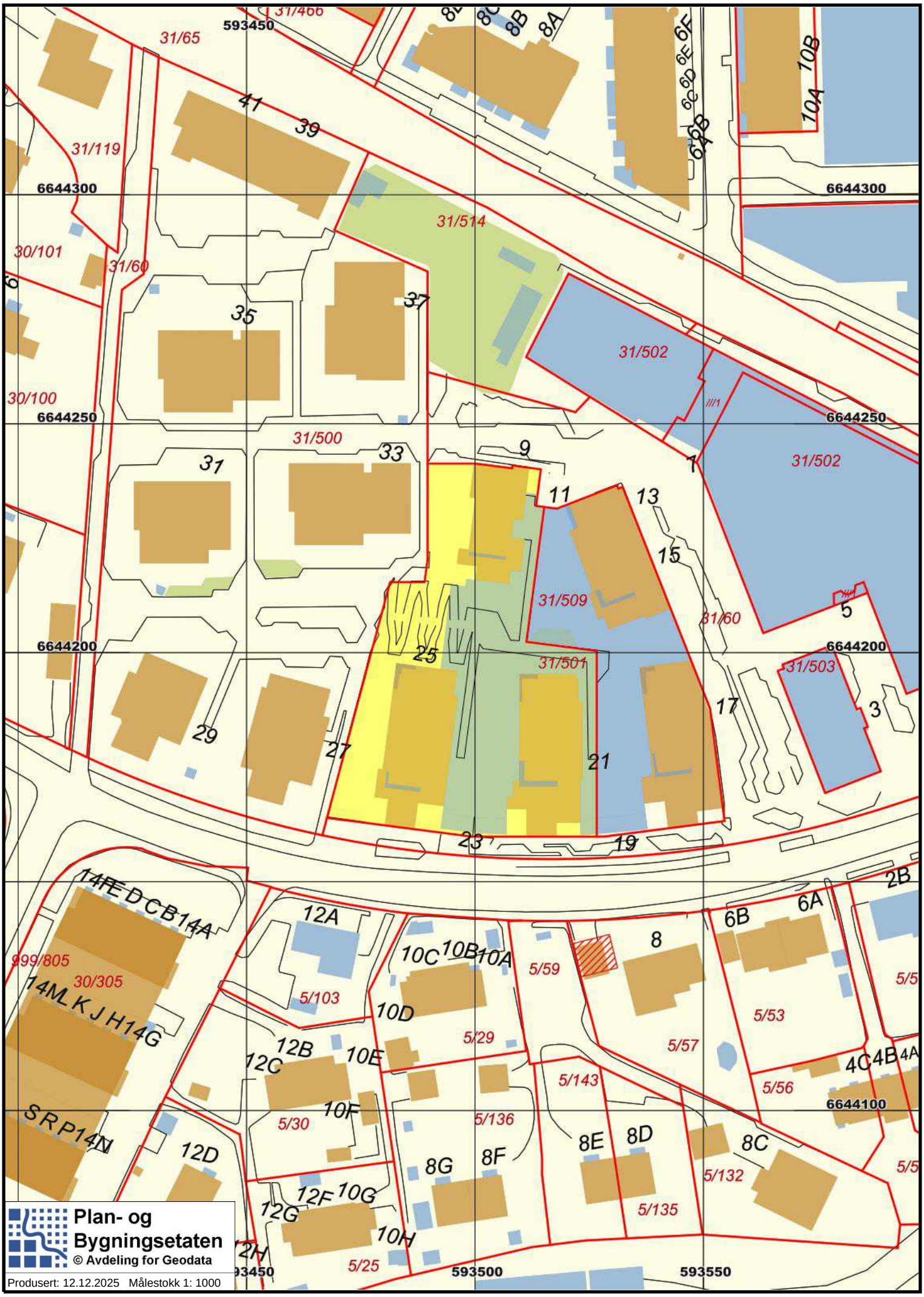
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 12.12.2025 Målestokk 1: 1000

MAKE ARKITEKTER AS
Maridalsveien 10
0178 OSLO

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

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

# Ferdigattest - Harbitzalléen 9 - 25

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

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

## Godkjente tegninger og kart

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

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Plan 10 og tak hus L - rev. E | A11.1.12.10-11 | 14.12.2017 | 39/50 |
| Snitt 1 og 2 hus L - rev. D | A13.12 | 14.12.2017 | 39/51 |
| Fasade nord og vest hus L - rev.D | A12.12.1 | 14.12.2017 | 39/52 |
| Fasade syd og øst hus L - rev. D | A12.12.2 | 14.12.2017 | 39/53 |
| Fasade vest hus H - rev. D | A12.8.3 | 14.12.2017 | 39/54 |
| Plan 1 og 2 hus K - rev. D | A11.1.11.1-2 | 14.12.2017 | 39/55 |
| Plan 3 og 4 hus K - rev. D | A11.1.11.3-4 | 14.12.2017 | 39/56 |
| Plan 5 og 6 hus K - rev.D | A11.1.11.5-6 | 14.12.2017 | 39/57 |
| Plan 7 og 8 hus K - rev.D | A11.1.11.7-8 | 14.12.2017 | 39/58 |
| Plan 9 og 10 hus K - rev. D | A11.1.11.9-10 | 14.12.2017 | 39/59 |
| Snitt 1 og 2 hus K - rev. D | A13.11 | 14.12.2017 | 39/60 |
| Fasade nord og vest hus K - rev. D | A12.11.1 | 14.12.2017 | 39/61 |
| Plan 2 og 3 etasje - Hus L - rev. E | A11.1.12.2-3 | 22.06.2018 | 50/3 |
| Plan 4 og 5 etasje - Hus L - rev. E | A11.1.12.4-5 | 22.06.2018 | 50/4 |
| Plan 6 og 7 etasje - Hus L - rev. E | A11.1.12.6-7 | 22.06.2018 | 50/5 |
| Plan 8 og 9 etasje - Hus L - rev. E | A11.1.12.8-9 | 22.06.2018 | 50/6 |
| Plan 2 og 3 etasje - Hus J - rev. E | A11.1.10.2-3 | 22.06.2018 | 50/7 |
| Plan 4 og 5 etasje - Hus J - rev. E | A11.1.10.4-5 | 22.06.2018 | 50/8 |
| Plan 6 og 7 etasje - Hus J - rev. E | A11.1.10.6-7 | 22.06.2018 | 50/9 |
| Plan 8 og 9 etasje - Hus J - rev. E | A11.1.10.8-9 | 22.06.2018 | 50/10 |
| Utsnitt avfallsrom Hus H | AM90-M-J1-01 | 28.01.2021 | 121/4 |
| Illustrasjon plan 1U | A10.14 | | 125/2 |
| Utomhusplan | L-10-0-00-12 FElt A og B | 19.01.2021 | 125/3 |
| Illustrasjon fasader - Øst og Vest | A10.8 | 30.05.2023 | 148/4 |
| Utomhusplan | L-10-0-00-01 | 19.01.2021 | 148/5 |

## Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

***Marianne Aasene - saksbehandler***
***Hildegunn Ohren - enhetsleder***
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
HARBITZALLÉEN BOLIG AS, Postboks 485, 1373 ASKER

Vedlegg nr.

E-14







| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| D | 14.12.2017 | Iht. endringssøknad takoppbygg | MMA/PH | KRG |
| C | 18.08.2017 | Iht. endringssøknad mindre utvidelse balkonger og takoppbygg | MMA/HSF | KRG |
| B | 25.01.2017 | Iht. mindre just. rammesøknad | MMA/HSF | KRG |
| A | 19.10.2016 | Rammesøknad | MMA/HSF | KRG |
| Rev. | Revisjonsdato | Revisjonen omfatter | Tegnet av | Kntr. av |

Tegningsnummer: **A11.1.8.3-4** Tittel: **Hus H - Plan 3 og 4** Revisjon: **D**

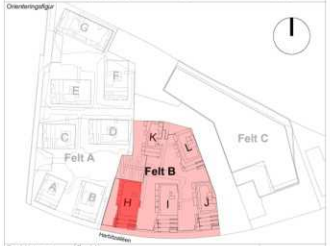
Prosjektinformasjon

-

Skala

0 0,5 1 2 5 10m

Orienteringsfigur




| | |
|---|---|
| Prosjektnummer: 351 | Prosjekt: Harbitzalleén 5-7 Felt B Gnr/Bnr. 31/60 |
| Tegningsgruppe: PLANER | Fase: Rammesøknad |
| Tegningsnummer: **A11.1.8.3-4** | Tittel: **Hus H - Plan 3 og 4** |
| Tegnet dato / Kontroll: 01.09.16 MMA/HSF/KRG | Målestokk: 1:100 (1:200 - A3) |
| | Revisjon: **D** |
| | Originalformat: A1 |


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

# 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:**
Harbitzalléen 9, 0275 Oslo
Gnr. 31, Bnr. 501, Snr. 72, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
159260205


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Dyve & Partnere

**Saksbehandler:** Lars Ryen

**Telefon / Mobil:** 22 55 01 11 / 477 08 008

**E-post:** lars.ryen@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.

---