PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

PRESIDENT HARBITZ' GATE 2C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

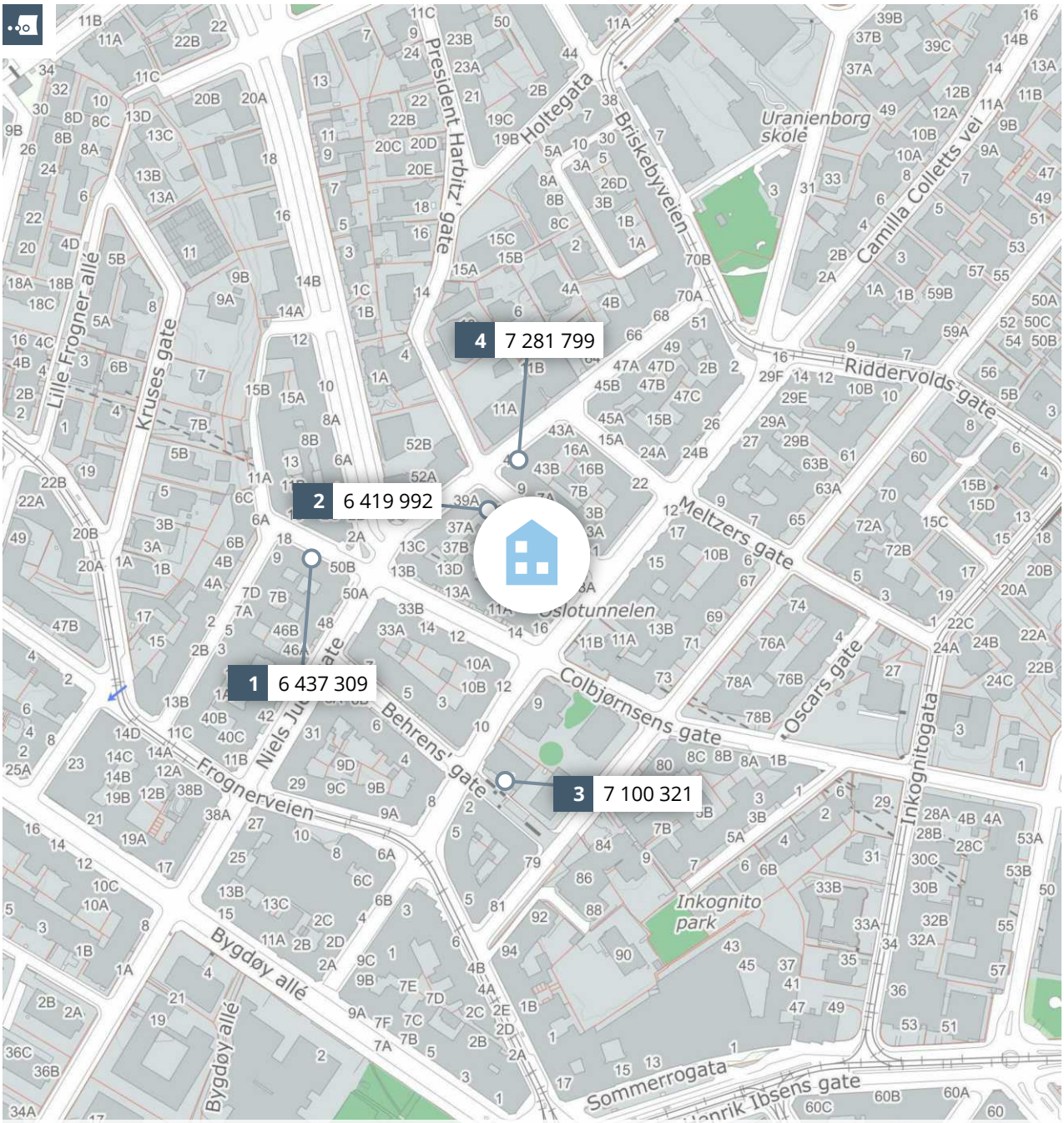
Informasjon fra forretningsfører - Sameie

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

PRESIDENT HARBITZ' GATE 2 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 19.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Jørgen Ek .

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

President Harbitz' gate 2 C, 0259 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1895

GNR 213 BNR 352 FNR 0 SNR 17 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS URANIENBORG RODE 5

Verdivurdert til

6 090 000

0	6 090 000	117 115
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	52 m²	12 m²	- m²	2 m²	- m²	- m²
Byggeår						1895

Fellesutgifter	2 548
Formue	68 194
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Colbjørnsens gate 16				07.07.2025	6 300 000	**6 400 000**	37 309	6 437 309	**136 964**
	47 m²	1898	3. etg	1 sov						
2	Niels Juels gate 39 B				09.10.2025	6 450 000	**6 300 000**	119 992	6 419 992	**139 565**
	46 m²	1897	2. etg	1 sov						
3	Skovveien 7				26.02.2026	6 000 000	**7 000 000**	100 321	7 100 321	**139 222**
	51 m²	1937	6. etg	1 sov						
4	Niels Juels gate 41				09.02.2026	7 490 000	**7 250 000**	31 799	7 281 799	**125 548**
	58 m²	1896	5. etg	2 sov						

Velkommen til President Harbitz' gate 2C - presentert av Jørgen Ek v/PrivatMegleren Dyve & Partnere. Her har vi gleden av å presentere en lys og innbydende leilighet med attraktiv beliggenhet på Frogner. Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og byr på en god planløsning med to soverom, romslig stue, pent kjøkken og flislagt bad fra 2008. Fra det ene soverommet er det utgang til en hyggelig balkong som vender mot rolig bakgård.

Leiligheten har gjennomgående lyse overflater, gode vindusflater og klassiske detaljer som bidrar til en flott romfølelse. Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord, og peisen skaper et hyggelig samlingspunkt.

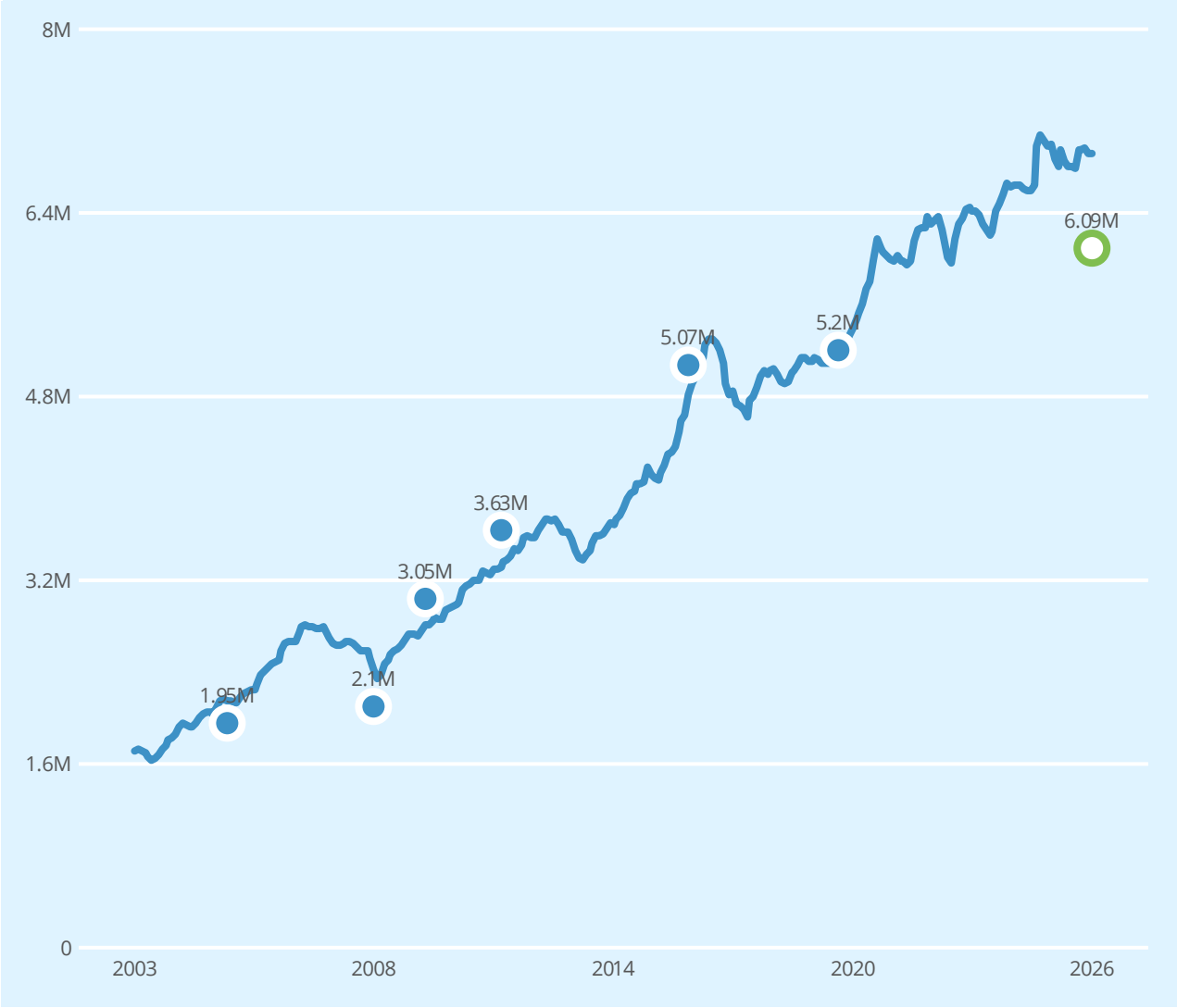
Eiendommen ligger i et meget attraktivt, sentralt og tilbaketrukket boligområde på Frogner, omgitt av elegante bygårder og flotte byvillaer. Her bor du med kort vei til hyggelige caféer, restauranter, butikker, Frognerparken og kollektivtransport.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
02.03.2020		02.03.2020	-	5 200 000	-	5 200 000	1
15.07.2016	22.07.2016	05.08.2016	4 000 000	5 070 000	0	5 070 000	
28.11.2011	06.12.2011	19.01.2012	3 390 000	3 630 000	0	3 630 000	
08.02.2010		08.02.2010	-	3 045 000	-	3 045 000	
06.11.2008		06.11.2008	-	2 100 000	-	2 100 000	
01.04.2005	19.04.2005	24.05.2005	1 990 000	1 950 000	-	1 950 000	

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Pris satt ut fra tilsvarende salg i nærområdet

Leiligheter til salgs i URANIENBORG RODE 5 grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

16.3M
15.9M
15.5M
15 067 000 Prisantydning i snitt
14.7M
14.3M
13.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
84
dager

Leiligheter solgt i URANIENBORG RODE 5 grunnkrets siste 6 mnd

10
leiligheter solgt

12.5M
12.3M
12 044 000 Prisantydning i snitt
11.9M
11 865 000 Salgspris i snitt
11.7M
11.5M

Solgt i snitt i løpet av
47
dager

for 1.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

124 006 URANIENBORG RODE 5 grunnkrets i snitt siste 6 mnd
123 429 Frogner bydel i snitt siste 6 mnd

117 115 President Harbitz' gate 2 C
Totalpris 6 090 000

Tilstandsrapport

ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

Boligbygg med flere boenheter

President Harbitz' gate 2C , 0259 OSLO OSLO kommune

gnr. 213, bnr. 352, snr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 28.04.2026 **Rapportdato:** 05.05.2026 **Oppdragsnr.:** 14377-3471 **Eiendomsverdi ref nr:** IN2463

Foretak: ALEKSANDER RØV AS

ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

TAKST SENTERET
TAKSTMENN I KONTORFELLESKAP

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Rapportansvarlig



Aleksander Røv

aleksander@artakst.no

913 01 101

ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1895

UTVENDIG Gå til side

Bygård med bærende veggkonstuksjoner av teglstein. Ytterveggene er også oppført av teglstein, og fasadene er pusset og malte. Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som trebjelkelag. Yttertaket er en saltakskonstruksjon i tre tekket med plater/stein. Vegger under terreng er oppført av naturstein og teglstein, dog på ukjent fundament og grunn.
Bygningsdeler utenfor leiligheten er ikke vurdert ihht. forskriften til avhendingsloven. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner og felles bygningsdeler.

Leiligheten har malte trevinduer fra 1987 utført med isolerglass. Malt tofløyet balkongdør i tre fra 2013 utført med isolerglass. Malt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30.

Sørvestvendt balkong på 2 m2 med utgang fra det minste soverommet. Balkongen er en utkraget stålkonstruksjon fra 2013/2014 belagt med impregnerte terrassebord på gulv/dekke.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene i leiligheten er belagt med heltregulv. Innvendige vegger er bestående av malte slette flater. Innvendige tak er både malte platehimlinger og rabbitzhimlinger med stukkatur.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad pusset opp i 2008. Badets sluk er montert i gulvet i dusjsonen. Underliggende membranduk er synlig tilknyttet til sluket med slukets klemring for en tett overgang mellom gulvmembran og sluk. Øvrig membransystem/løsning på gulv og vegger er ikke kjent da det ikke er fremvist dokumentasjon på utførelsen.
Badet er utstyrt med en dusjnisje med glassdør, veggmontert servant og toalett. Rommet er ventilert via en elektrisk styrt avtrekksvifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2008 med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt stålkum. Integrert i innredningen er induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Over platetoppen er det montert en kjøkkenventilator med kullfilter som renser luften før den føres ut i kjøkkenrommet igjen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørene i leiligheten er lagt opp som et rør-i-rør-system med fordelerskap montert på soverommet nærmest badet. Vanntilførselen inn til leiligheten kommer inn i samme soverom og her er hovedstoppekranen til leiligheten montert. Overløp fra skapet er ført ut på badet.
Avløpsrørene internt i leiligheten er fra 2008.
120 liters varmtvannstank fra 2008 er plassert i kjøkkeninnredningen.

Leiligheten blir ventilert via et elektrisk avtrekk på badet. Tilluft/friskluft blir tilført via luftespalter over vinduer mot gaten.

Eier informerer om at det er elektriske varmekabler i gulv på bad. Ellers blir leiligheten varmet opp via elektriske panelovner i tillegg til ildsted.

Sikringsskapet til det elektriske anlegget er plassert på veggen utenfor badet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

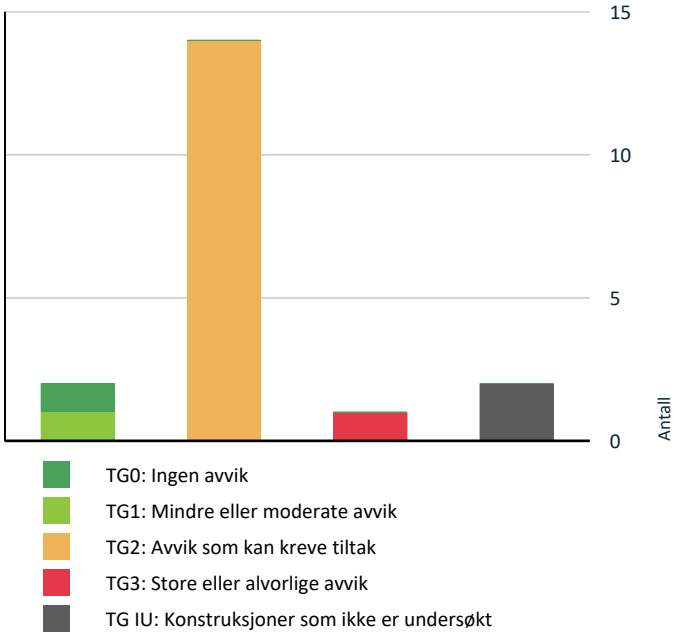
Boligbygg med flere boenheter

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

Det er avvik mellom de byggemeldte tegningene og dagens planløsning. Det minste soverommet er opprinnelig leilighetens kjøkken. Dagens kjøkkenplassering har ingen vinduer/dagslysinnslipp og tilfredsttiller derfor ikke krav til dagslys for rom for varig opphold.

Sammendrag av boligens tilstand

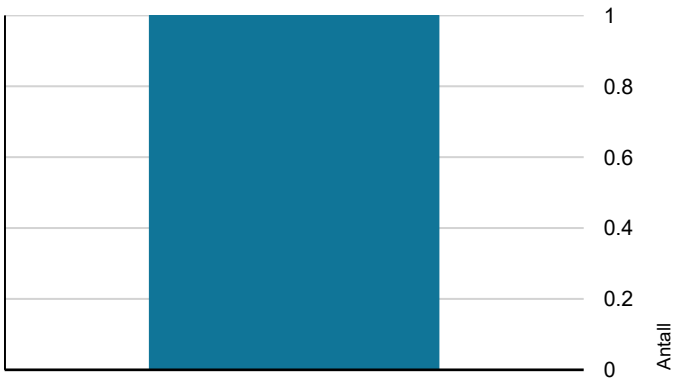
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk oppvarming	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Utvendig > Entrédør/leilighetsdør	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1895

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har malte trevinduer fra 1987 utført med isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene fremstår med værslitasje, sprekkdannelser i trevirket og ødelagte tettepakninger. Det er manglende utvendig overflatebehandling og generelt vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

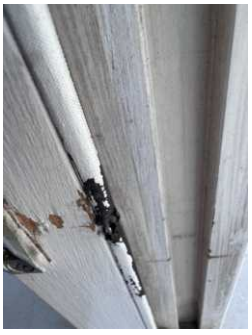
Værslitasje, skader i treverk og defekte pakninger medfører redusert tetthet og økt risiko for luft- og vannlekkasjer, samt redusert levetid. Eldre isolerglass har begrenset levetid, og det må påregnes at forseglingen svekkes over tid, noe som kan føre til punktering og nedsatt sikt.
For å opprettholde funksjon må det utføres jevnlig vedlikehold, herunder overflatebehandling og justering av beslag ved behov. Det må samtidig påregnes utskifting av enkeltvinduer eller hele vindusrekker på sikt. Manglende vedlikehold vil kunne forsterke slitasjen og føre til ytterligere svekkelse av funksjon og tetthet.

Tilstandsrapport









TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Malt tofløyet balkongdør i tre fra 2013 utført med isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Låskassen er treg ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Treg låskasse kan medføre redusert funksjon og økt slitasje på beslag, og bør derfor justeres for å sikre korrekt lukking og normal bruk.

Tilstandsrapport

TG 2 Entrédør/leilighetsdør

Beskrivelse

Malt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørbladet henger og subber mot terskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sig i dørbladet kan medføre redusert funksjon og økt slitasje på beslag og terskel, og døren bør derfor justeres for å sikre korrekt lukking og tilfredsstillende funksjon.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sørvestvendt balkong på 2 m2 med utgang fra det minste soverommet. Balkongen er en utkraget stålkonstruksjon fra 2013/2014 belagt med impregnerte terrassebord på gulv/dekke.

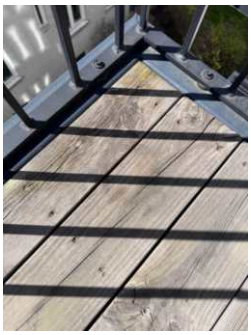
Årstall: 2014 **Kilde:** Offentlig informasjon

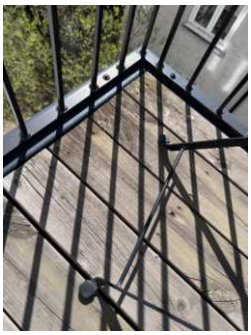
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrassebordene fremstår som værslitte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Værslitasje på terrassebord kan føre til økt fuktopptak og redusert levetid, og det bør derfor utføres vedlikehold av bord i form av overflatebehandling for å opprettholde funksjon og holdbarhet.





INNVENDIG

TG IU Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvene i leiligheten er belagt med heltregulv. Innvendige vegger er bestående av malte slette flater. Innvendige tak er både malte platehimlinger og rabbitzhimlinger med stukkatur.

Overflater i leiligheten er ikke vurdert i denne rapporten, og heller ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig. Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene i leiligheten før budgivning.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble utført stikkprøvemålinger av rettheten av etasjeskillet i 2 rom, og følgende ble registrert:
Det ble registrert høydeforskjell mellom 10 og 20 mm innenfor en lengde på 2 meter på kjøkkenet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
I stuen ble det registrert høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Øvrige rom er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Registrerte skjevheter kan påvirke opplevd komfort og bruk av gulvflater, og kan medføre utfordringer ved montering av enkelte typer gulv eller innredning.
Dersom forholdet ønskes utbedret må etasjeskillet rettes opp, for eksempel ved oppbygging av nytt gulv eller justering av bjelkelaget. Slike tiltak er normalt omfattende og gjennomføres ofte i forbindelse med større rehabilitering eller ombygging av boligen og ikke som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad pusset opp i 2008. Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt innvendig tak.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dusjen er plassert nær døråpning som følge av rommets størrelse. Listverk rundt dør er utført i materiale som ikke er egnet for våtrom, og det er registrert oppsvelling.

Det er også registrert mindre avskalling på en flis.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Uegnet listverk i våtsone kan ta opp fukt og medføre oppsvelling og mulig skade på tilstøtende konstruksjoner, og listverket bør derfor skiftes ut med egnet materiale. Det bør samtidig undersøkes om det foreligger fuktskader bak eksisterende listverk, og eventuelle skader må utbedres før nye lister monteres.
Dusjens plassering nær døråpning medfører økt risiko for vannsprut mot tilstøtende overflater, og det må derfor utvises forsiktighet ved bruk for å begrense vannpåvirkning.

Mindre avskalling på flis vurderes som kosmetisk og kan utbedres ved behov.







3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert svertesopp i mykfuger i dusjsonen.

Det er fall mot sluk i dusjsonen, men gulvet er tilnærmet flatt ellers. Dusjinnredningen hindrer avrenning i begge retninger, noe som er gunstig for å begrense vann ut fra dusjsonen, men som samtidig hindrer lekkasjevann utenfor dusjen i å nå sluket.
D
et er også tegn til bevegelser i gulvkonstruksjonen, synlig ved at mykfuger i overgang mellom gulv og vegg har løsnet enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

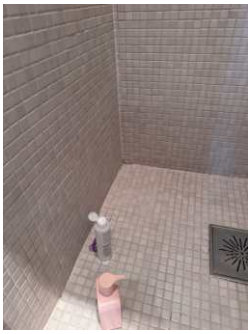
• Tiltak:

Mykfugene kan til fordel skiftes ut.

Manglende fall og hindret avrenning utenfor dusjsonen medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk, noe som øker risikoen for fuktskader, og det bør derfor etableres åpning i dusjinnredningen slik at vann kan ledes mot sluk.

Bevegelser i gulvet kan føre til videre sprekkdannelser og svekkelse av fuger og overflater, og forholdet bør derfor følges opp. Ved videre utvikling må det påregnes nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak i konstruksjonen.

Tilstandsrapport






3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badets sluk er montert i gulvet i dusjsonen. Underliggende membranduk er synlig tilknyttet til sluket med slukets klemring for en tett overgang mellom gulvmembran og sluk. Øvrig membransystem/løsning på gulv og vegger er ikke kjent da det ikke er fremvist dokumentasjon på utførelsen.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Membranen i gulvet er synlig ved sluket, men resten av membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Membransystemet på badet er i hovedsak en skjult konstruksjon og kan ikke vurderes uten inngrep. For å kunne gjøre en nærmere vurdering av oppbyggingen av våtrommet vil det være nødvendig med dokumentasjon som beskriver utførelsen og materialbruken.
Det anbefales å forsøke å fremskaffe dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjikt og membran dersom slik dokumentasjon finnes. Uten dokumentasjon vil tilstanden til de skjulte konstruksjonene forbli uavklart.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Badet er utstyrt med en dusjnisje med glassdør, veggmontert servant og toalett.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Servanten har løsnet fra veggen

Det er ingen synlige eller kjente løsninger for å synliggjøre lekkasje fra innebygget toalettsisterne.

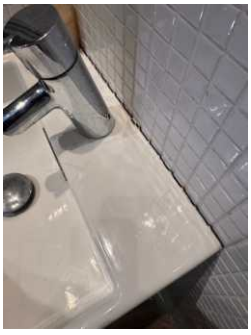
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Løs servant medfører risiko for videre løsning, noe som kan føre til personskade og skade på sanitærutstyr og tilstøtende konstruksjoner, samt mulig vannlekkasje. Servanten må derfor festes for å sikre stabil og sikker bruk.

Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring som er satt som et avvik under dette punktet. Årsaken til at det i dag er et krav til å synliggjøre lekkasjer fra innebygde sisterner er for å unngå fuktskader i konstruksjoner som følge av en lekkasje som ikke blir stoppet i tide. Om mulig bør det derfor etableres en inspeksjonsmulighet til baksiden av veggen slik at man kan inspisere dette hulrommet for lekkasjer med jevnlige mellomrom.





3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet er ventilert via en elektrisk styrt avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Den elektriske avtrekksviften fungerte ikke på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende funksjon i avtrekksviften kan føre til redusert ventilasjon og økt fuktbelastning i rommet. Det er usikkert om viften er fuktstyrt og vil starte ved økt luftfuktighet, eller om den er defekt, og det må derfor gjennomføres nærmere undersøkelser. Ved manglende funksjon må det påregnes utbedring eller utskifting. Se også egen punkt under "ventilasjon" for leiligheten generelt.

3. ETASJE > BAD

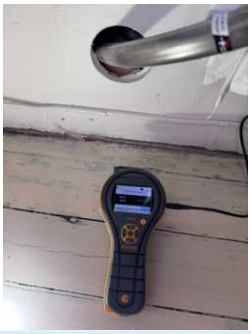
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra garderobeskapet og inn i veggen mot dusjsonen uten å påvise unormale forhold.
Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.

Tilstandsrapport





KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2008 med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt stålkum. Integrert i innredningen er induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert delaminering av folie på skapdør over stekeovn.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Delaminering kan skyldes varme- eller fuktpåvirkning fra matlaging og medfører redusert overflatekvalitet og levetid. Skapdør bør skiftes eller utbedres for å gjenopprette funksjon og utseende. Det bør samtidig vurderes tiltak for å redusere varme- og dampbelastning.



3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Over platetoppen er det montert en kjøkkenventilator med kullfilter som renser luften før den føres ut i kjøkkenrommet igjen.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fultig luft (damp) fra matlaging forsvinner ikke med kullfilter, og er med på å fukte opp leiligheten. Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning. Det anbefales derfor at det etableres mekanisk/forsert avtrekk som fører avtrekksluften ut av leiligheten om mulig. Før tiltak utføres må det undersøkes om dette er godkjent i bygget. Det kan være det er egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret før det eventuelt kan gjennomføres. Dersom det ikke er tillatt med mekanisk avtrekk fra kjøkkenet er det viktig å lufte rommet godt med åpne vinduer.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrørene i leiligheten er lagt opp som et rør-i-rør-system med fordelerskap montert på soverommet nærmest badet. Vanntilførselen inn til leiligheten kommer inn i samme soverom og her er hovedstoppekranen til leiligheten montert. Overløp fra skapet er ført ut på badet.

Vannrørene inn til leiligheten og føringsrør ellers i bygget er eldre rør. Disse fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Disse rørene er ikke vurdert under dette punktet da arbeider og/eller utskifting av disse vil være naturlig å utføre som en del av et fellesprosjekt i bygget, og ikke som et enkeltstående tiltak i denne leiligheten. Merk at leilighetens røropplegg kan bli påvirket den gang byggets felles rørføringer skal skiftes ut. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner og felles bygningsdeler.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det mangler skapdør og/eller sprutsikring på fordelerskap for rør-i-rør-systemet.

- Det mangler tettemuffer mellom vannrør og varerør på kjøkken.

- Rørkursene i fordelerskapet er ikke merket.

- Overløpet i fordelerskapet er ført høyt opp i skapet.

- Det er ikke sluk i rommet hvor vaskemaskin er plassert, og det er heller ikke installert automatisk stoppekran med fuktsensor.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Manglende sprutsikring/skapdør i fordelerskapet kan medføre at lekkasjer fører til at vann renner ut av skapet eller håndtert som forutsatt, noe som øker risikoen for skjulte vannskader.

- Manglende tetting mellom varerør og vannrør på kjøkkenet fører til at vann renner ut på kjøkkenet og ikke tilbake til fordelerskapet dersom det oppstår en lekkasje. Det må derfor monteres tettemuffer mellom varerør og vannrør for å sørge for at anlegget fungerer som tiltenkt.

- Manglende merking av rørkurser kan gjøre fremtidig vedlikehold og feilsøking mer krevende. Det anbefales å merke rørkursene for å forenkle drift og vedlikehold. Forholdet anses ikke som kritisk og kan utbedres ved behov, for eksempel i forbindelse med fremtidige arbeider på anlegget.

- Overløp plassert høyt i skapet kan forsinke bortledning av lekkasjevann, og bør kappes jevnt med bunn av skapet for å sikre tidlig avrenning.

- Manglende sluk og lekkasjesikring ved vaskemaskin medfører økt risiko for vannskader ved lekkasje, og det bør derfor etableres tiltak som sikrer kontrollert håndtering av vann, for eksempel automatisk stoppekran med fuktsensor.

Tilstandsrapport







TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene internt i leiligheten er fra 2008.

Avløprørene ellers i bygget samt vertikale stammer gjennom leiligheten er eldre rør. Disse fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Disse rørene er ikke vurdert under dette punktet da arbeider og/eller utskifting av disse vil være naturlig å utføre som en del av et fellesprosjekt i bygget, og ikke som et enkeltstående tiltak i denne leiligheten. Merk at leilighetens røropplegg kan bli påvirket den gang byggets felles rørføringer skal skiftes ut. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner og felles bygningsdeler.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten blir ventilert via et elektrisk avtrekk på badet. Tilluft/friskluft blir tilført via luftespalter over vinduer mot gaten.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det mangler tilluft på soverom mot bakgård utover lufting via vindu og balkongdør. Kjøkken er flyttet fra opprinnelig plassering uten at ventilasjonsløsningen er tilpasset, og det er ikke etablert avtrekk i nåværende kjøkkenrom. Elektrisk baderomsvifte er tilkoblet ventilasjonssjakt beregnet for naturlig oppdrift.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Manglende tilluft og fravær av avtrekk i kjøkken kan gi redusert luftutskiftning, opphopning av fukt og dårlig inneklima, og det bør derfor etableres tilluftsventil på soverom mot bakgård samt avtrekk på kjøkken. Endret bruk fra opprinnelig løsning medfører at naturlig ventilasjon ikke nødvendigvis fungerer tilfredsstillende, og det må påregnes behov for lufting via vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Tilkobling av elektrisk avtrekk til sjakt for naturlig oppdrift kan skape ubalanse i ventilasjonssystemet og påvirke andre tilkoblede boenheter, og det bør derfor avklares med styret om slik løsning er tillatt eller om det må etableres alternativ ventilasjonsløsning.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

120 liters varmtvannstank fra 2008 er plassert i kjøkkeninnredningen.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Varmtvannstanken er tilkoblet strømnettet med stikkontakt. Gjeldende forskrift krever fast el-tilkobling av varmtvannstank og ikke stikkontakt.

Varmtvannstanken er montert uten noen form for lekkasjesikring.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke et tilbakevirkende krav å tilkoble varmtvannsberederen med fast strømtilkobling så lenge strømnettet ikke er vesentlig oppgradert etter nye forskrifter. Det anbefales allikevel at dette utbedres med tanke på brannsikkerhet.

For å redusere skadeomfanget ved en evt. lekkasje fra varmtvannstanken anbefales det at det monteres en automatisk stoppekran med fuktsensor på vanntilførselen til varmtvanntanken. Tanken bør også monteres i et "lekkasjetrau".







TG IU Elektrisk oppvarming

Beskrivelse

Eier informerer om at det er elektriske varmekabler i gulv på bad. Ellers blir leiligheten varmet opp via elektriske panelovner i tillegg til ildsted.
Elektrisk oppvarming er ikke funksjonstestet eller vurdert i denne rapporten.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskapet til det elektriske anlegget er plassert på veggen utenfor badet. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider utført i leiligheten. Det anbefales derfor at det utføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. En slik kontroll utføres av en el-takstmann eller en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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.
   Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

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?
    Nei

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?
    Ja Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider utført i leiligheten. Det anbefales derfor at det utføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. En slik kontroll utføres av en el-takstmann eller en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Tilstandsrapport



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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Avstanden fra ildsted til brennbart materiale på gulv er mindre enn 30 cm.

Mangler røykvarsler i stuen

For å sikre et nedre minimum av sikkerhetsnivå for alle eldre bygg pålegger lov om brann og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann i bygget. Etter forskriften pålegges eier av byggverk å sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler. Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter oppfyller kravet til sikkerhetsnivå i forskriften. Eier av byggverk som ble oppført før 1985 plikter å oppgradere sikkerhetsnivået uavhengig av når bygget ble lovlig oppført. Det foreligger ingen dokumentasjon på at sikkerhetsnivået for brannsikkerhet i dette bygget tilfredsstiller byggeforskrift 1985.

Konsekvens/tiltak

• Det er behov for tiltak

For å tilfrestille krav til brannsikkerhet må det etableres en ubrennbar plate på gulvet foran ildstedet som dekker minimum 30cm ut fra alle åpningssider.

Det anbefales å etablere et tilstrekkelig antall røykvarslere i boligen i henhold til gjeldende krav. Varslerne bør plasseres slik at de dekker alle relevante soner, herunder kjøkken, stue, soner utenfor soverom og tekniske rom, samt at alarmen er tydelig hørbar i alle oppholdsrom og soverom med lukkede dører.
Manglende eller utilstrekkelig brannvarsling reduserer tiden for varsling ved brann, noe som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet og skadeomfang.

Det anbefales å gjennomføre en nærmere vurdering av byggets branntekniske tilstand, fortrinnsvis utført av kvalifisert fagperson. Formålet er å avklare om dagens sikkerhetsnivå tilfredsstiller kravene i byggeforskrift 1985 eller senere regelverk.
Dersom det avdekkes mangler, bør nødvendige tiltak for oppgradering av brannsikkerheten vurderes og gjennomføres. Dette kan eksempelvis omfatte etablering eller forbedring av rømningsveier, branncellebegrensende konstruksjoner, deteksjon og varsling.
Manglende dokumentasjon innebærer usikkerhet knyttet til byggets sikkerhetsnivå. Dersom kravene ikke er oppfylt, kan dette medføre økt risiko ved brann samt behov for pålegg om utbedringer.

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

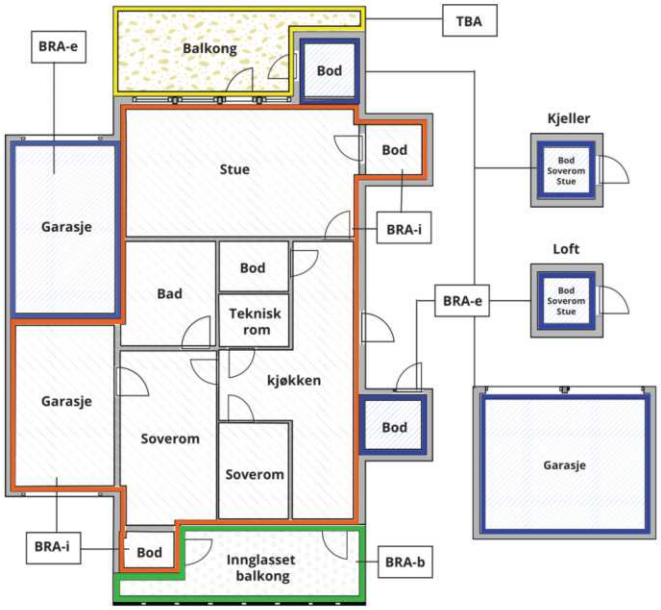
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Loft		2		2		5	7
3. Etasje (baktrapp)		1		1			1
3. Etasje	52			52	2		52
Kjeller		9		9			9
SUM	**52**	**12**			**2**	**5**	**69**
SUM BRA	**64**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
3. Etasje (baktrapp)		Kott m/ opplegg for vaskemaskin	
3. Etasje	Bad, kjøkken, entré, stue, soverom, soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Romhøyden i stuen er 3,14 meter.

Arealet for boder utenfor leiligheten er omtrentlige, da bodene var fylt opp med inventar på befaringsdagen, som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling. Bod(ene) er fremvist av eier, og eier har informert om at bod(ene) tilhører leiligheten. Takstmann har videre ikke kontrollert bruksretter eller seksjoneringer for de oppgitte bodene. Ta kontakt med megler for disse opplysningene. Merk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er tinglysning den eneste måten å få varig bruksrett på, og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen. Merk at boder utenfor leiligheten ikke er teknisk vurdert slik som leiligheten. Boder under terreng er ofte utsatt for fuktighet fra grunnen, og det anbefales derfor at det ikke lagres organiske gjenstander i slike boder.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik mellom de byggemeldte tegningene og dagens planløsning. Det minste soverommet er opprinnelig leilighetens kjøkken. Dagens kjøkkenplassering har ingen vinduer/dagslysinnslipp og tilfredsttiller derfor ikke krav til dagslys for rom for varig opphold.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2026	Aleksander Røv	Takstingeniør
	Kathrine Granheim (Provins Eiendom AS)	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	213	352		17	959.4 m²	Seeiendom.no (kartverket)	Ikke relevant

Adresse
President Harbitz' gate 2C

Hjemmelshaver
Provins Eiendom AS

Eierandel
67 / 2282

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema		Signert 22.04.2026	Gjennomgått		Nei
Byggemeldt plantegning		Innhentet fra saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 22.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260259
Addresse	President Harbitz' gate 2C		
Postnr.	0259	Sted	OSLO
Selgers navn	Provins Eiendom As		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2016

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Boligen har vært benyttet til utleie.

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 22.04.2026

Signert av *Kathrine Granheim*

Initialer selger:
K G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Boligopplysninger:

Sameiet President Harbitzg 2		**Vår ref.:**	577/17
PRESIDENT HARBITZ' GATE 2 C		**Type:**	Eierseksjonssameie
0259 OSLO		**Eiere:**	Quatre AS
Organisasjonsnr:	975 507 262	**Seksjonsnr:**	17

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 548**

Felleskostnader:	Bredbåndsavgift	253
	Felleskostnader	2 295

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Wilhelmine K. Lund Braathen
Adresse:	President Harbitz` gate 2 C
Postnr/-sted:	0259 OSLO
E-post:	sameietph2@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 13.05.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	6 516
Annen formue:	68 194	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	17	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	213/352 - seksjon:17
Bygningstype:	Bygård
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	86674147

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0301

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

Fasiliteter:

TV OG BREDBÅND
Sameiet President Harbitzgate 2 har fibernett inkludert i felleskostnadene.

NØKLER
Nøkler bestilles via sameiets e-post SameietPH2@gmail.com. Nøkkel faktureres fra forretningsfører.
Postkasseskilt ol. står den enkelte seksjonseier for.

GENERELL INFORMASJON
Det krevs inn 13 terminer med felleskostnader i året, jf vedtak på Årsmøtet 27.11.2012.

LÅN
Sameiet har ikke lån.

Boligopplysninger:

Sameiet President Harbitzg 2	**Vår ref.:**	577/17
PRESIDENT HARBITZ' GATE 2 C	**Type:**	Eierseksjonssameie
0259 OSLO	**Eiere:**	Quatre AS

Organisasjonsnr: 975 507 262

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

UTLEIE
Styret skal informeres om all utleie av seksjonene jfr. vedtektene § 3.2 annet ledd. Seksjonene kan kun leies ut for kortidsutleie i inntill 90 dager pr år.

VAKTMESTER OG RENHOLD
Vaktmestertjenester leveres av: Bygård Vaktmesteren AS, som besørger måking, strøing og annet vedlikehold, inkl. trappevask. Henvendelser til vaktmester gjøres via styrets epost.

DUGNAD
Ved oppmøte på dugnad tilbakebetales kr 499,- per leilighet.

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

Annen informasjon:

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET PRESIDENT HARBITZGT. 2
ENDRET 06.03.2019 I MEDHOLD AV
LOV OM EIERSEKSJONER 16. JUNI 2017 NR 65
Sist revidert 03.03.2020

§1
GENERELT

Sameiets navn er Sameiet President Harbitzgt. 2 og ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 6. Juni 1989. Sameiet omfatter eiendommene President Harbitz´ gate 2 A, B, C og D, med Gnr 213, Bnr 352 i Oslo kommune.

Sameiet består av 29 boligseksjoner og 1 næringsseksjon, med tillegg av seksjon nr 31 og 32 på loftet som ikke er utbygget (pr aug. 2018).

Seksjon 2,3,5,8,10,11,14,16,17,20,22,23,25,28,30 er tildelt som tilleggsareal til bolig toalettrom iht. Reseksjonering tinglyst 12.oktober 2001. Sameieandelene er oppdelt i brøkdeler iht. seksjoneringsbegjæring av 12. oktober 2001.

§2
FORMÅL M.M.

Sameiets formål er å sikre felles interesser og administrasjon av fellesareal som seksjonseierne gis bruksrett til. Seksjonseierne hefter solidarisk, men hefter innbyrdes i forhold til sameiebrøken for sameiets forpliktelser.

§3
DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

§ 3.1 Bebyggelsen og tomten

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

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

§ 3.2 Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett

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

Styret skal informeres om salg og utleie av seksjonene.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseierne som leier ut sin seksjon skal til enhver tid informere styret og

forretningsfører om leieforholdet, leietaker og leieforholdets lengde

For behandling av søknader om utleie kan det kreves innbetalt et gebyr fra angjeldende seksjonseier.

Ved overdragelse av seksjoner skal totalrestanse inklusive renter og omkostninger være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før overdragelse kan finne sted.

For bruken av seksjonene er den enkelte seksjonseier forpliktet til å følge de husordensregler som vedtas for sameiet og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Staten, fylkeskommunen og kommuner, samt boligselskaper tilknyttet disse kan maksimalt kjøpe eller på annen måte erverve inntil 10% av seksjonene i sameiet.

§ 3.3 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Eierseksjonsloven § 23 annet ledd lister opp unntak fra denne bestemmelsen.

§ 3.4 Seksjonseierns rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet med hoveddel og eventuell tinglyst tilleggsdel. 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. Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes.

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

§4
STYRET

§ 4.1 Plikt til å ha styre. Styrets sammensetning og signaturrett.

Sameiet skal ha et styret bestående av tre medlemmer, og inntil tre varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styret velges av årsmøtet for en periode på to år. Styret velges med alminnelig flertall. Kun fysiske og myndige personer kan være styremedlemmer. Årsmøtet fastsetter eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Styreleder og et styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§ 4.2. 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. Ved dissens i styret kan hvert styremedlem bringe spørsmålet inn for avgjørelse i årsmøtet. Styret har dog ikke rett til å pantsette eller omsette sameiets eiendom.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

§ 4.3 Styrets oppgaver, mindretallsvern og inhabilitet

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 kan ansette/si opp forretningsfører og andre funksjonærer.

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.

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

ORDINÆRT ÅRSMØTE

§ 5.1 Ordinært årsmøte

Det skal avholdes ordinært årsmøte hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møte. Saker som ønskes behandlet på årsmøtet skal sendes til styret innen utgangen av mars.
Det kalles inn skriftlig til årsmøtet med minst 8 - åtte - og høyst 20 - tyve - dagers varsel. Som innkalling regnes også elektronisk kommunikasjon.

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 i første avsnitt.

§ 5.2 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en tiendedel av seksjonseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. For saker som krever to trejedelers flertall vises det til § 5.1 tredje ledd.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære seksjonseiermøter med minst 3-tre- og høyst 20-tyve- dagers varsel. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet og hvilke saker som ønskes behandlet.

§ 5.3 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.

§ 5.4 Deltagelse på årsmøtet- beregning av flertall og opptelling av stemmer

Alle seksjonseiere 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. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. . Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, som gjelder for førstkommende årsmøte.

I årsmøtene har seksjonseierne stemmerett med 1-en-stemme for hver enkelt seksjon de eier. Flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 5.5 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige under årsmøtet.
Det ekstraordinære årsmøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

§ 5.6 Ledelse av årsmøtet og protokollførsel

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

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 til holdes tilgjengelig for seksjonseierne

§5. 7 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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.

Årsmøtet kan beslutte at sameiet skal ha ordensregler. Ordensregler vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

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
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
e) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
f) samtykke til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall jf. eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i felleskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Tiltak etter g) som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

§ 5.8 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.

§ 5.9 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.

§6 VEDLIKEHOLD

§ 6.1 Seksjonseierens og sameiets vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av egen seksjon (bruksenhet) samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. 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 seksjonen.
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. Utvendig arrangement på bygning er ikke tillatt uten etter forutgående godkjennelse av styret.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av seksjonseiers vedlikeholdsplikt til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Det vises til eierseksjonsloven §§ 32 og 33 som definerer seksjonseiers og sameiets vedlikeholdsplikt nærmere.

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

Dersom seksjonseieren eller sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kan henholdsvis seksjonseieren og sameiet bli erstatningsansvarlig for mangelfullt vedlikehold, se eierseksjonsloven §§ 34 og 35.

§ 6.2 Bygningsmessige arbeider

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

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.9 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene

har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

§ 6.3 Forsikring

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

§ 7 FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Fordelingsnøkkel følger av seksjoneringsbegjæring av 12. Oktober 2001. Styret kan med en måneds varsel regulere nivået på akontobeløpet og ved behov kreve inn ekstraordinære felleskostnader.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold.

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

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

Seksjonseierne hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for felleskostnadene. Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter at de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser jf. Eierseksjonslovens § 30.

§ 8MISLIGHOLD

§ 8.1 Pålegg om salg av boligen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. 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.

§ 8.2 Fravikelse av bruksenheten

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.

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

§9FORRETNINGSFØRER

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

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

Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseierne og fører regnskap. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjære tvangssalg jf. Vedtektenes punkt 5.

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

§10 REGNSKAP OG REVISJON

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

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

§ 11 ENDRING AV VEDTKETENE

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

§ 12 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

Husordensregler for Sameiet President Harbitz´ gate 2

An English translation is provided after the main body (pp. 3–4).

Husordensreglene er et sett felles normer og regler for beboere i sameiet. Husordensreglene er vedtatt i Årsmøtet 2023 avholdt 30. mai 2023, og ble enstemmig vedtatt.

1. Beboere må til enhver tid rette seg etter de husordensregler som sameiet gjennom årsmøtet gir. Husordensreglene skal opprettholde normal ro og orden og tjene til beskyttelse av eiendommen til sameiernes felles interesse.

2. Hver enkelt beboer blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelser av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseiere er ansvarlige for at ordensreglene blir overholdt av deres husstand, leietakere, eller andre personer som vedkommende har gitt adgang til seksjonen eller eiendommen forøvrig.

3. Mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 skal det være ro i leilighetene. Sjenerende støy som musikk og vaskemaskiner skal ikke forekomme i dette tidsrommet. Ved fest/selskap skal tilstøtende leiligheter varsles på forhånd. Perioden mellom 23:00 og 01:00 skal beboere være spesialt aktsomme. Se ellers *Forskrift om begrensning av støy i Oslo kommune.*[1]

4. Seksjonseiere plikter som hovedregel å holde trappeavsatsene frie for sko/hyller/annet da dette hindrer fremkommeligheten ved eventuell evakuering.

5. Port og felles inngangsdør skal holdes stengt eller under oppsikt.

6. Sykler parkeres i sykkelstativene. Motorsykler, mopeder, eller andre motorkjøretøyer skal ikke parkeres i bakgården.

7. Dyrehold skal ikke være til ulempe for de øvrige beboerne. Det er ikke anledning til å lufte hunder i bakgården, og generell båndtvang gjelder hele året. Se også *hundeloven.*[2]

[1] https://lovdata.no/dokument/LF/forskrift/1974-10-09-2
[2] https://lovdata.no/lov/2003-07-04-74/§4

8. Det er ikke tillatt å benytte åpen ild eller å røyke i trappeløp, på loft, eller i kjeller. Ved all bruk av åpen ild (grill, stearinlys) i bakgård eller på balkonger, må bruken kun foregå under oppsyn og innenfor brannvernmessige trygge rammer, og skal ikke være til ulempe for øvrige beboere.

9. Det er ikke tillatt å hensette eller oppbevare gjenstander i fellesarealer. Ved nødvendig midlertidig lagring skal gjenstander tydelig merkes med eiers navn og telefonnummer, samt planlagt lagringsperiode. Umerkede gjenstander kan bli fjernet og kastet/destruert uten varsel. Under ingen omstendigheter kan gjenstander blokkere dører eller rømningsveier.

10. Søppel og avfall skal kun plasseres i avfallsbeholdere i søppelskur. Det er ikke tillatt å kaste/hensette søppel i skuret. Alle beboere plikter å benytte korrekt søppelbeholder (papir/restavfall). Renovasjons- og gjenvinningsetaten tar kun med seg avfall deponert i dunkene. Gjenstander/avfall som ikke kan kastes i søppeldunkene må beboere selv sørge for å resirkulere/deponere på egnet sted. Se også Oslo kommunes sider for oppdatert informasjon om ulike retur- og gjennvinningstjenester.[3]

11. Staking av vasker og badesluk i leilighetene utføres av beboerne. Tette avløp medfører store omkostninger for sameiet. Alle beboere bør sørge for regelmessig vedlikehold med avløpsåpner. Rørledningene unntas. Se også *Eierseksjonsloven*[4].

12. Det er ikke anledning til å lagre ved, annet materiale eller gjenstander på en slik måte at det kan medføre at bygningsverket blir tilført fuktighet. Dersom beboere ikke fjerner slik ved, materiale, eller andre gjenstander etter pålegg fra styret, har styret fullmakt til å fjerne eller få fjernet gjenstandene for eiers regning.

13. Vinduer i trappeløp må ikke stå åpne nattestid, og skal lukkes forsvarlig ved regn og blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i trappeløpet, plikter hen å påse at det blir lukket, og blir erstatningspliktig hvis skade inntreffer. Takvinduer skal kun åpnes av vaktmester.

14. Det er forbudt ved lov[5] å lagre gassbeholdere i kjeller.

---

[3] https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/alle-gjenbruksstasjoner/
[4] https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2017-06-16-65/KAPITTEL_5#%C2%A731
[5] https://lovdata.no/forskrift/2009-06-08-602/§5

House Rules for the Joint Property of President Harbitz' Gate 2

This translation is subordinate to the Norwegian version on pp. 1–2. Footnotes (fn) refer to the ffnn. on pp. 1–2.

The house rules are a set of common norms and regulations for residents in the joint property. The house rules were adopted at the Annual General Meeting in 2023, held on May 30, 2023, and were unanimously approved.

1. Residents must always comply with the house rules established by the joint property through the Annual General Meeting. The house rules are meant to maintain normal peace and order and serve the protection of the property for the collective interest of the co-owners.
2. Each individual resident is liable for any damages resulting from violations of the house rules or other negligence. Unit owners are responsible for ensuring that the house rules are observed by their household members, tenants, or other individuals they have granted access to the unit or property in general.
3. Between 11:00 PM and 7:00 AM, there should be quiet in the apartments. Disturbing noise such as music and washing machines should not occur during this period. Prior notice should be given to adjacent apartments in the case of parties or gatherings. Residents should exercise particular caution between 11:00 PM and 1:00 AM. Refer to the Regulations on Noise Limitation in the Municipality of Oslo. *(fn 1)*
4. As a general rule, unit owners must keep the stair landings clear of shoes, shelves, or other objects that hinder passage in the event of an evacuation.
5. The main entrance gate and common entrance door should be kept closed or under surveillance.
6. Bicycles should be parked in the designated bicycle racks. Motorcycles, mopeds, or other motor vehicles should not be parked in the backyard.
7. Pet ownership should not be a nuisance to other residents. Walking dogs in the backyard is not permitted, and general leash laws apply throughout the year. Also, refer to the Dog Act *(fn 2)*.
8. It is not allowed to use open fire or smoke in stairwells, lofts, or the basement. When using open flames (grills, candles) in the backyard or on balconies, it must be done under supervision and within fire safety guidelines, without causing inconvenience to other residents.
9. It is not allowed to leave or store items in common areas. If temporary storage is necessary, objects should be clearly labeled with the owner's name and phone number, along with the planned storage period. Unmarked items may be removed and discarded without notice. Under no circumstances should objects block doors or escape routes.

10. Garbage and waste should only be placed in the designated waste containers in the garbage shed. It is not allowed to throw or leave trash in the shed. All residents are required to use the correct garbage container (paper/general waste). The waste management and recycling department will only collect waste deposited in the bins. Residents must personally ensure the recycling or proper disposal of items/waste that cannot be deposited in the bins. Also, refer to Oslo Municipality's website for updated information on various recycling and waste disposal services *(fn 3)*.
11. Clearing clogged sinks and drains in the apartments is the responsibility of the residents. Blocked drains incur significant costs for the joint property. All residents should regularly maintain them with drain openers. Pipe networks are exempt. Also, refer to the Ownership Units Act. *(fn 4)*
12. It is not allowed to store firewood, materials, or objects in a manner that could cause moisture damage to the building structure. If residents do not remove such firewood, materials, or other objects upon the board's request, the board is authorized to remove or have the items removed at the owner's expense.
13. Windows in the stairwells must not be left open during the night and should be securely closed during rain and wind. If a resident finds it necessary to open a window in the stairwell, they are responsible for ensuring it is closed and will be liable for any resulting damage. Roof windows should only be opened by the caretaker.
14. Storing gas cylinders in the basement is prohibited by law *(fn 5)*.



Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Sameiet President Harbitzg 2

ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

Tid: 12.08.2025 klokken 17:00

Sted: Teams

Problemer ved utsendelse av forrige innkalling

Som følge av problemer ved utsendelsen av innkalling til ekstraordinært møte 17.07.2025 ønsker styret og OBF å gjøre en opprydning i kontaktinformasjonen i sameiet, selv om problemet ser ut til å ha løst seg basert på svært gode tilbakemneldinger til avlysningen av det ovennevnte møtet.

Det er derfor ønskelig at alle seksjonseiere sender en mail til mb@obf.no med oppdatert e-postadresse. Seksjonseiere som mottok innkalling til og/eller avlysning av møtet 17.07.2025 har registrert korrekt informasjon hos OBF, og behøver ikke foreta seg noe.

Ellers ønsker styret og OBF å minne om at alle seksjonseiere må legge til følgende e-poster i listen over trygge mottakere:

sameietph2@gmail.com (sameiets styre)

firmapost@obf.no (hovedadresse OBF)

klient@obf.no (kontaktpunktsadresse fra skjemaer m.v. hos OBF)

mb@obf.no (Magnus, sameiets kontaktperson/rådgiver)

På denne måten unngår man at viktig informasjon fra OBF eller styret havner i søppelpost.

Ellers er det viktig å sjekke søppelposten jevnlig, da mail man egentlig ønsker fort kan havne der - både fra OBF og andre.

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

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

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til sameietph2@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ekstraordinært årsmøte 2025 i Sameiet President Harbitzg 2 torsdag 12.08.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer Teams (videokonferanse)

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

- Trenger du hjelp? https://aka.ms/JoinTeamsMeeting?omkt=nb-NO

  Bli med i møtet nå:
  https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_YzM3ZmY1YzUtNGI0ZC00M2U2LWFmNzktOTMzNzUzZjE0MmY5%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%22e55b568c-2a0f-4671-a3a6-6502b9d1b8e7%22%2c%22Oid%22%3a%221dd3537f-5ff3-4dd2-8df8-e112b3155137%22%7d

  Møte-ID: 337 669 887 673 9
  Passord: BQ2oD7dk

Ekstraordinært årsmøte i Sameiet President Harbitzg 2

12.08.2025, klokken 17:00 på Teams

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Magnus Baumann (OBF) velges som møteleder.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Forslag til vedtak: Magnus Baumann (OBF) velges som protokollfører. Møteleder og en seksjoneier blir valgt som protokollvitner.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Forslag om restaurering av port og dører

Som tidligere nevnt har hovedport og inngangsdører til oppgangene i sameiet forfalt de siste årene og har et sterkt behov for å fikses. Styret har hentet inn et tilbud fra Trebevaring AS for restaurering for å best mulig bevare de eksisterende originale tredørene. Døren til oppgang D (i indre gård) og den ene døren ned til kjeller ved oppgang B er vurdert i så dårlig stand at de må skiftes helt ut. Vi har også fått et tilbud fra Flotte Bygårder for ny dør. Dersom forslaget blir vedtatt vil arbeidene til Trebevaring AS med å restaurere hovedporten og alle inngangsdører (med unntak av oppgang D og den ene døren fra bakgård ned til kjeller) igangsettes allerede i august, mens ny dør til oppgang D og ned til kjeller ved oppgang B vil komme på plass i desember.

Tilbudene ligger vedlagt.

For å finansiere disse nødvendige restaureringene og oppgraderingene foreslår styret å innkalle totalt kr 450 000 fordelt på to ekstraordinære innbetalinger, henholdsvis kr 225 000 i august og kr 225 000 i desember iht. sameiebrøk.

Forslag til vedtak: Sameiet restaurerer og oppgraderer hovedport og alle inngangsdører til oppgang A-D iht. mottatte tilbud fra henholdsvis Trebevaring AS og Flott Bygårder og foretar to ekstraordinære innbetalinger på sammenlagt kr 450 000,-

3. Opplesning og godkjenning av protokoll

FLOTTE BYGÅRDER
DØRER VINDUER REHABILITERING TAK

Flotte Bygårder AS
Gimleveien 17 b
0265 Oslo, Norge
Foretaksregisteret: NO 917 324 816 MVA
Telefon:
E-post: post@flottebygarder.no
Nettside: flottebygårder.no

Sameiet President Harbitzg 2
Postboks 4301 Nydalen
0402 OSLO

Tilbud

Tilbudsnummer: 1606
Tilbudsdato: 2025-05-22
Kundenr.: 10032
Vår kontakt: Henrik Daldorff
Betalingsbetingelser: 10 dager

Beskrivelse	*Antall*	*Enh.pris (ekskl. mva)*	*Beløp (ekskl. mva)*	*Mva (25%)*	*Beløp (inkl. mva)*
Ytterdør oppgang 4					
1 stk. Ytterdør 1470x2360mm. Venstre innadslående. • Ekte ramtre dør i accoya med fyllinger og glass. • Likefløyet. • Uten brannklassifisering. • Ramtre profil nr. 2, (Gammel Norsk). • Ramtre dimensjoner sider, bunn og topp 65x123mm • Ramtre sprosse mellom glass og fylling 65x200mm med utenpåliggende profilert dekor. Vår HD-01, tilnærmet lik som i dag. • Øvre felt med glass. • Standard frise fyllinger i brystning. (se tilvalg for listet inn med utenpåliggende profilert list). • Brystning 950mm. • Standard slaglister. (se tilvalg for profilert slaglist) • 120mm karm i furu uten not, uten forboring. • Terskel 25x120mm i eik/alu. avfaset • Dør og karm malt i 1stk. valgfri farge i NCS/RAL kode • Glass med en side trådglass. • Pålimte sprosser begge sider 1x2 ruter i hvert glass. • Låskasse LK 5761 (post lås) uten sylindere. • Frest ut for el-sluttstykke STEP 40 med stolpe ST 4003-15. (el-sluttstykke medfølger ikke) • Karmoverføring TV EA281 (8811) med innlagt 8-ledkabel. • Standard kantskåter 849 • Standard hengsler 3248 • Uten bøylehåndtak.	1	56 400,00	56 400,00	14 100,00	70 500,00
Riving, montering, isolering, fuging utvendig, montering av listverk begge sider. Maling av listverk i lik farge som døren.	1	18 399,00	18 399,00	4 599,75	22 998,75
Delsum:			**74 799,00**		**93 498,75**

Eventuelle tilvalg med priser					
Fyllinger i brystning listet inn med profilert list.	1	2 860,00	2 860,00	715,00	3 575,00
Profilert slaglist i dørmøtet	1	3 960,00	3 960,00	990,00	4 950,00
El sluttstykke step 40 med stolpe st 4003-15. Forutsetter at portelefefon leverer nok strøm.	1	5 471,40	5 471,40	1 367,85	6 839,25
Geze Boxer 2-4 skjult dørlukker	1	5 044,00	5 044,00	1 261,00	6 305,00

Ny postsonelås med montering, deler til postsonelås montering kommer i tillegg	1	3 750,00	3 750,00	937,50	4 687,50
Montering av eksisterende lås, deler kommer i tillegg.	1	800,00	800,00	200,00	1 000,00
Oppkobling av porttelefon	1	2 400,00	2 400,00	600,00	3 000,00
Sparkeplate begge sider inkl bredere understykke	1	2 475,00	2 475,00	618,75	3 093,75
Drahåndtak er ikke inkludert og må avklares!!			0,00	0,00	0,00
Delsum:			**26 760,40**		**33 450,50**
Sum (NOK)			**101 559,40**	**25 389,85**	**126 949,25**

Trebevaring AS
V/ Erling Rekkedal
Maridalsveien 120
0461 Oslo

Sameiet President Harbitz gate 2
v/ Wilhelmine
President Harbitz gate 2
0259 Oslo

Oslo 6 juni 2025

Tilbud oppgradering av originale dører

Prosessene Trebevaring AS benytter i restaureringsarbeidet er i henhold til antikvariske anbefalinger ivaretagelse av vinduer i bygg oppført på gul liste. Arbeidet utføres etter gammel håndverkskikk og involverer mye manuelt arbeid.

Det er tatt høyde for at produksjonen av deler utføres på verksted og selve reparasjonene gjøres på stedet.

Vi har priset arbeidet på antatt brukt tid på de enkelte dørenes behov. Dette er med forbehold om at arbeidet kan vise seg å være mer omfattende enn antatt. Når gamle deler fjernes er det usikkert hva som skjuler seg under. Dersom også dette trenger reparasjoner og utskiftning vil det komme som tillegg.

Nye låser event reparasjoner av eksisterende må utføres av en ekstern låsesmed. Dette koordinerer vi når arbeidet er i gang.

Vi har på tidligere befaring sett på totalt 7 dører. En av dørene anbefaler vi at skiftes ut med ny dør. Dette tilbudet omfatter 6 dører.

- Port fra gate/hovedport
- Inngangsdør oppgang 1
- Dør i portrom oppgang 2
- Inngangsdør oppgang 3
- Kjellerdør og dør mot bakgård

Arbeid: Timepris kr 880 + mva kr 220 = 1 100 pr time

Port fra gate/Hovedport
Feste til skåte(topp)
Innfellinger ved lås
Div tre reparasjoner
Oppgradere anslag
Dørpumpe
Sliping
Maling
Anslag: 30 timer

Inngangsdør oppgang 1 m overlysfelt m 60 glass
Overlysfelt
Rens og vask
Maling
To-fløyet dører
Sliping
Maling
Anslag 48 timer

Dør i portrom oppgang 2
Justere pumpe
Skifte ut 5 glass
Nytt anslag
Pussing
Maling
Anslag 32 timer

Inngangsdør oppgang 3
Produksjon av lister/montering av lister
Div fylling
Reparere anslag
Skifte glass
Pusse/skrape/sparkle
Maling
Anslag 27 timer

To enkle dører med overlys kjeller og bakgård
Rense/pusse/sparkle
Male
Anslag 16 t pr dør
.

Tillegg:

Materialkostnader:
Trematerialer, oljegrunning (Visir), maling (Drygolin nordic extreme), kitt, malerutstyr og annet forbruksmateriell
Anslag kr 15 000 + mva kr 3 750 **= kr 18 750**

Stillas: Det er nødvendig med et mobilt rullestillas for malerarbeid av overlysglasset i en av dørene. Dette må leies for omtrent 1 ukes bruk

Pris glass:
Trådglass event annen type lignende glass må prises senere. Vi vil prøve å finne originalt glass men det er ikke noe vi har på lager.

Beslag:
Dersom behov for å erstatte defekte eller manglende beslag.

Tid/Timer til transport + utgifter til bom/parkering

Forbehold:
Vi tar forbehold om uforutsette feil og mangler som kan gjøre arbeidet mer omfattende og tidkrevende enn beskrevet i arbeidsprosessen. Dette vil event kunne forsinke arbeidet og bli dyrere for oppdragsgiver.

Mvh



Hanne Rekkedal
Trebevaring AS
www.trebevaring.no

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet President Harbitzg 2 tirsdag 12.08.2025 kl. 17:00 - Teams.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Magnus Baumann ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var 6 seksjonseiere og ingen med fullmakt, til sammen 6 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

Magnus Baumann ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Anners Lerdal valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

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

2. Forslag om restaurering av port og dører

Som tidligere nevnt har hovedport og inngangsdører til oppgangene i sameiet forfalt de siste årene og har et sterkt behov for å fikses. Styret har hentet inn et tilbud fra Trebevaring AS for restaurering for å best mulig bevare de eksisterende originale tredørene. Døren til oppgang D (i indre gård) og den ene døren ned til kjeller ved oppgang B er vurdert i så dårlig stand at de må skiftes helt ut. Vi har også fått et tilbud fra Flotte Bygårder for ny dør. Dersom forslaget blir vedtatt vil arbeidene til Trebevaring AS med å restaurere hovedporten og alle inngangsdører (med unntak av oppgang D og den ene døren fra bakgård ned til kjeller) igangsettes allerede i august, mens ny dør til oppgang D og ned til kjeller ved oppgang B vil komme på plass i desember.

Tilbudene ligger vedlagt.

For å finansiere disse nødvendige restaureringene og oppgraderingene foreslår styret å innkalle totalt kr 450 000 fordelt på to ekstraordinære innbetalinger, henholdsvis kr 225 000 i august og kr 225 000 i desember iht. sameiebrøk.

Vedtak:

Sameiet restaurerer og oppgraderer hovedport og alle inngangsdører til oppgang A-D iht.

mottatte tilbud fra henholdsvis Trebevaring AS og Flott Bygårder og foretar to ekstraordinære innbetalinger på sammenlagt kr 450 000,-

Enstemmig vedtatt

3. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 17:23

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet President Harbitzg 2

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Magnus Baumann (sign.)	09.09.2025
Protokollvitne	Anners Lerdal (sign.)	12.08.2025

Sameiet President Harbitzg 2

årsmøte 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Mandag 13.04.2026, kl 18:00

Sted: I sangforeningens lokaler i Professor Dahls gate 8

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

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

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til sameietph2@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet President Harbitzg 2 mandag 13.04.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

Link:

Oppgi passord:

Ved bruk av mobiltelefon må Teams-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

Årsmøte i Sameiet President Harbitzg 2

Mandag 13.04.2026, kl 18:00
I sangforeningens lokaler i Professor Dahls gate 8

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet President Harbitzg 2

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

Overføres til neste års budsjett.

Forslag til vedtak: Overføres til neste års budsjett.

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2026

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Det er foreslått å øke styrehonoraret til kr 50 000,-

Styrehonoraret har ligget fast siden 2010. Utviklingen i mengden lover og regler som gjelder for sameier og styrearbeid tilsier økt arbeidsmengde. Sameiet nyter godt av at styret også fremover kan rekruttere motiverte og dyktige styremedlemmer.

Forslag til vedtak: Styrehonorar for 2025 fastsettes til 50 000,- NOK

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om

5. Forslag

5.1 Forslag fra Wilhelmine K. Lund Braathen om ekstraordinært honorar til Mathias Barra

Påtroppende styreleder ønsker å honorere Mathias Barra med kr 10 000,- ekstra for

lang og tro tjeneste.

Forslag til vedtak: Sameiet bevilger et engangshonorar på 10 000,- NOK til Barra.

5.2 Overskrift

5.3 Overskrift

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg/endring av styreleder for inneværende periode (1 år)

Wilhelmine K. Lund Braathen overtar som styrets leder ut hans nåværende periode (1 år igjen.)

Mathias Barra lar seg vegle som styremedlem for to år.

Barra har vært styrets leder i over ti år, og har behov for avløsning. Braathen er seksjonseier, bor i gården, og har vært aktiv i styret i inneværende periode.

Både Barra og Braathen støtter og anbefaler denne omorganiseringen av styret.

Forslag til vedtak: Wilhelmine K. Lund Braathen overtar som styrets leder ut hans nåværende periode (1 år igjen.)

Mathias Barra lar seg vegle som styremedlem for to år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Wilhelmine K. Lund Braathen og Safiyye Süsl

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

_____ (stiller til gjenvalg)

6.4 Valg av valgkomité

Se valgkomitéens innstilling vedlagt.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 30.03.2026

Styret i Sameiet President Harbitzg 2

Styreleder, Mathias Barra
Styremedlem, Wilhelmine K. Lund Braathen
Styremedlem, Safiyye Süslü
Varamedlem, Trym Ottosen

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for Sameiet President Harbitzg 2

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

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Mathias Barra
Styremedlem, Wilhelmine K. Lund Braathen
Styremedlem, Safiyye Süslü
Varamedlem, Trym Ottosen

Styret har bestått av 2 kvinner og 1 mann.

Styret kan kontaktes på sameietph2@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Sameiet President Harbitzg 2

Sameiet President Harbitzg 2 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 975507262. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 31 boligenheter og 1 andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 1

Digital utsendelse av dokumenter

Sameiet President Harbitzg 2 har avviklet postforsendelser til eiere som har Digipost. Varsler og protokoller sendes nå digitalt via Digipost. Eiere bes sørge for at varslinger er aktivert. Eiere som ikke benytter Digipost, vil fortsatt motta dokumenter per post.

Innkalling til årsmøtet sendes per post til alle.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Fortrinn Drift AS ivaretar vaktmesteroppgaver i fellesarealer som rydding, plenklipping, snømåking, renhold, og løpende mindre vedlikehold. Sameiet har ikke vaktmestertjenester for beboere.

Ved feil, skader, eller mangler kontaktes styret på e-post sameietph2@gmail.com. Alle beboere og seksjonseiere plikter å treffe nødvendige strakstiltak for å forhindre at skadeomfang øker

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet President Harbitzg 2 har avtale med Obos opennet om fibernett.

Seksjonseiere tegner egne abonnementer for TV-tjenester.

Nøkler, skilt

Systemnøkler til inngangsdør, kjeller, og loft leveres fra Servicesentralen Lås og Nøkkel AS i Neuberggata 21. Ekstra systemnøkkel bestilles via sameietPH2@gmail.com ved å oversende navn og telefonnummer til den som skal hente nøkkel fra leverandøren. Det faktureres kroner 1000,- per nøkkel.

Skilt til ringeklokke bestilles fra styrets e-post: ved ønske om endring av navn på ringeklokke ved hoveddør eller inngang til seksjon, ta kontakt med styret per e-post. Husk å oppgi hvilken seksjon det gjelder og hvilket navn det skal endres fra og hvilke nye navn som det ønskes endret til

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

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

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

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet President Harbitzg 2, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

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

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

Følgende er gjort i år:

Forsikring

Eiendommen til Sameiet President Harbitzg 2 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 86674147.

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

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

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

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 2 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

2025:

• Betongdekke under port ifm. bekjempelse av rotter.

• Vannmålere installert. medfører bedre kontroll på vannforbruk og mer nøyaktig avregning fra vannverket.

• Vedlikehold/utskifting/restaurering av inngangsdører til oppganger påbegynt. (Ferdigstilles denne våren.)

2024:

• Ingen betydelige vedlikeholdsaktiviteter.

2023:

• Vaskekjeller avviklet og pusset opp for utleie.

2022:

• Alle pipeløp ble renovert ved gjennomføring av nye stålpiper.

2021:

• Det er ikke blitt utført større vedlikehold.

2020:

• Nye trapper til kjellere i alle nedganger.

2019:

• Nytt brannvarslingsanlegg (som dekker både fellesareal og seksjoner)

• Brannsikring av etasjeskiller kjeller /1. et. Som følge av skadedyr i bærebjelker ble takpanel og stubbloftsleire fjernet og etasjeskiller isolert, kjellertak ble så dekkes med gipsplater.

• Nye bodvegger/-dører og ny belysning i kjeller ifm Nytt kjellergulv støpt i ytre gård.

• Spillvann bunnledninger og uttrekksledning mot kommunal ledning er strømperehabilitert.

• Blendingsfelt i oppganger er brannsikret med gipsplater

• Installert belysning med bevegelsessensor i søppelskur og strømuttak i bakgård.

• Gjerder mot Skovveien og mot Colbjørnsensgt. er beiset.

2018:

• Gjerde på støttemur fullført, grunnet og klar for beising.

• Søppelskur er beiset, heller lagt innvendig og utvendig.

• Inngangsdører og boddører er oppgradert til B30 (iht. brannsikringsplan)

2017:

• Søppelskur på plass

• Byttet forsikring fra If til Gjensidige - sparer 20.000 årlig

• Fikk igjen penger for hærverk i oppgang B høsten 2016 – 15.500

• Nytt bord og nye stoler i bakgården

• Oppretting av støttemur

• Spyling og uthenting av løse masser fra hovedrøret til sameiet tilslutning til kommunalt nett. Videokontroll gjennomført i etterkant.

• Fortau er asfaltert

• Hafslund har installert elektriske strømmåle

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 0 møter og behandlet 0 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Eks: Økonomi, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, rehabilitering, mindre vedlikehold, vaskeri, velferd, vvs, dugnad mm.

30.03.2026

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet President Harbitzg 2

Årsmeldingen er godkjent av styret 30.03.2026

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 599 880	980 262	1 160 288	1 090 306
Sum		**1 599 880**	**980 262**	**1 160 288**	**1 090 306**
Sum		**1 599 880**	**980 262**	**1 160 288**	**1 090 306**
Forretningsførsel og revisjon	2	86 040	82 445	81 750	85 600
Lønn og honorar	3, 4	47 922	30 417	47 217	80 460
Vedlikehold	5	482 052	77 424	115 000	153 500
Eksterne tjenester	6	179 468	154 814	180 000	155 000
Kabel-tv og bredbånd		88 140	82 440	85 000	93 000
Forsikring		162 449	143 026	143 000	175 000
Kommunale avgifter		326 666	352 746	390 000	316 000
Brensel og strøm		5 897	12 762	25 000	10 000
Andre driftsutgifter	7	53 053	28 433	10 000	12 000
Tap o.l		12 300	0	0	0
Sum		**1 443 987**	**964 506**	**1 076 967**	**1 080 560**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**155 893**	**15 756**	**83 321**	**9 746**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**155 893**	**15 756**	**83 321**	**9 746**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	12 764	12 830	0	0
Andre finansposter	9	13 499	11 745	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**26 263**	**24 575**	**0**	**0**
Årsresultat	**10**	**182 157**	**40 331**	**83 321**	**9 746**
Budsjettmessige poster					
Endring i disponible midler	**10**	**182 157**	**40 331**	**83 321**	**9 746**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		30 412	12 300
Forskuddsbetalte kostnader	11	70 752	63 396
Andre fordringer		4 922	4 925
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		430 956	254 027
Innestående på særvilkår	12	1 560	7 860
Sum omløpsmidler		**538 602**	**342 508**
SUM EIENDELER		**538 602**	**342 508**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		316 374	276 043
Årets resultat	10	182 157	40 331
Sum egenkapital		**498 531**	**316 374**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	2 124
Leverandørgjeld		38 218	13 561
Skyldig off. myndigheter		1 282	9 718
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	149
Annen kortsiktig gjeld		571	581
Sum kortsiktig gjeld		**40 071**	**26 133**
Sum gjeld		**40 071**	**26 133**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**538 602**	**342 508**

Oslo 31.12.25
Styret i Sameiet President Harbitzg 2

Sted:_____, dato:_____

Mathias Barra Styreleder	Safiyye Süslü Styremedlem	Wilhelmine K. Lund Braathen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	991 640	826 306	991 551	991 551
3601 Leieinntekt	9 000	0	0	0
3602 Leieinntekt	0	148 456	159 737	164 528
3604 Leieinntekt næringslokale	159 736	0	0	0
3605 Leieinntekter fellesarealer	0	9 000	9 000	10 500
3630 Dugnadsbidrag	-10 500	-3 500	0	-76 273
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	450 004	0	0	0
Sum	**1 599 880**	**980 262**	**1 160 288**	**1 090 306**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	10 125	1 265	6 750	7 000
Forretningsførerhonorar	54 924	52 554	55 000	56 600
Annen regnskapsførsel	20 991	28 626	20 000	22 000
Sum	**86 040**	**82 445**	**81 750**	**85 600**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	30 000	15 000	30 000	60 000
Lønn og feriepenger	0	7 658	0	0
Arbeidsgiveravgift	5 922	3 759	5 217	8 460
Honorar ekstern styreleder	12 000	4 000	0	0
Andre godtgjørelser	0	0	12 000	12 000
Sum	**47 922**	**30 417**	**47 217**	**80 460**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av årsmøtet. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024-2054.
Laget hadde en vaktmester på deltid som avsluttet sitt arbeidsforhold den 01.03.13. Sameiet har inngått avtale om å betale en månedlig pensjon på kr 1 000.

Note 4 - Ansatte og OTP

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

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	447 247	56 895	0	130 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	11 812	0	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	224	0	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	14 769	14 529	15 000	15 500
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	100 000	0
6695 Egenandel forsikring	8 000	6 000	0	8 000
Sum	**482 052**	**77 424**	**115 000**	**153 500**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6330 Vaktmestertjenester	0	22 640	150 000	120 000
6360 Renhold	145 548	86 050	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	33 921	46 124	30 000	35 000
Sum	**179 468**	**154 814**	**180 000**	**155 000**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	1 085	0	0	0
7400 Kontingent HL	2 200	2 130	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	7 250	4 492	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 420	3 134	0	0
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	9 559	0	0	0
7772 Andre gebyrer	1 000	0	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	9 867	3 209	0	0
7790 Andre driftskostnader	18 673	15 468	10 000	12 000
Sum	**53 053**	**28 433**	**10 000**	**12 000**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	12 629	10 077	0	0
8059 Andre renteinntekter	135	2 753	0	0
Sum	**12 764**	**12 830**	**0**	**0**

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8090 Andre finansinntekter	13 499	11 745	0	0
Sum	**13 499**	**11 745**	**0**	**0**

Note 10 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**316 374**	**276 043**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	182 157	40 331
B. Årets endring i disponible midler	**182 157**	**40 331**
C. Disponible midler 31.12	**498 531**	**316 374**

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	70 752	63 396
Sum	**70 752**	**63 396**

Note 12 - Bundne midler

Saldo innestående på konto for særvilkår inneholder kr 1560 i bundne skattetrekksmidler

Resultat og balanse med noter for Sameiet President Harbitzg 2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet President Harbitzg 2

Styreleder	Mathias Barra (sign.)	30.03.2026
Styremedlem	Wilhelmine K. Lund Braathen (sign.)	25.03.2026
Styremedlem	Safiyye Süslü (sign.)	26.03.2026

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til årsmøtet i **Sameiet President Harbitzg 2**

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Sameiet President Harbitzg 2** som viser et **overskudd** på **NOK 182 157**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet 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

Ledelsens 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 internkontroll 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Document ID: 584e91d0-d7cd-4cdc-9693-e8c0a7fd8b57

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 for MKE, 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/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/.

Aurland, 4.april 2026
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: 584e91d0-d7cd-4cdc-9693-e8c0a7fd8b57

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Helabrotet 1B, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS.
The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Wolters Kluwer

Document ID: 584e91d0-d7cd-4cdc-9693-e8c0a7fd8b57

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet President Harbitzg 2 mandag 13.04.2026 kl. 18:00 - I sangforeningens lokaler i Professor Dahls gate 8.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet President Harbitzg 2

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Magnus Baumann (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 4 seksjonseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 5 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Magnus Baumann (OBF) ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Anners Lerdal.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2025

Styret får skryt for sitt arbeide av de fremmøtte.

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Overføres til neste års budsjett.

Vedtak:

Årets overskudd ble besluttet overført til opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Det er foreslått å øke styrehonoraret til kr 50 000,-

Styrehonoraret har ligget fast siden 2010. Utviklingen i mengden lover og regler som gjelder for sameier og styrearbeid tilsier økt arbeidsmengde. Sameiet nyter godt av at styret også fremover kan rekruttere motiverte og dyktige styremedlemmer.

Vedtak:

Styret honoreres med kr 50000

Likevl jf. sak 5.1

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om

Vedtak:

Intet å bemerke.

5. Forslag

5.1 Forslag fra Wilhelmine K. Lund Braathen om ekstraordinært honorar til Mathias Barra

Påtroppende styreleder ønsker å honorere Mathias Barra med kr 10 000,- ekstra for lang og tro tjeneste.

Vedtak:

Mathias Barra erklærte seg innhabil i saken.

De øvrige fremmøtte vedtok forslaget enstemmig.

5.2 Overskrift

Vedtak:

Intet meldt

5.3 Overskrift

Vedtak:
Intet meldt.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg/endring av styreleder for inneværende periode (1 år)

Wilhelmine K. Lund Braathen overtar som styrets leder ut hans nåværende periode (1 år igjen.)

Mathias Barra lar seg vegle som styremedlem for to år.

Barra har vært styrets leder i over ti år, og har behov for avløsning. Braathen er seksjonseier, bor i gården, og har vært aktiv i styret i inneværende periode.

Både Barra og Braathen støtter og anbefaler denne omorganiseringen av styret.

Vedtak:
Wilhelmine K. Lund Braathen ble valgt som styreleder for 1 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Wilhelmine K. Lund Braathen og Safiyye Süsl

Vedtak:
Mathias Barra og Safiyye Süslü ble valgt for 2 år ved akklamasjon.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

_____ (stiller til gjenvalg)

Vedtak:
Ingen valgt.

6.4 Valg av valgkomité

Se valgkomitéens innstilling vedlagt.

Vedtak:
Ingen valgt.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 1829.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Wilhelmine K. Lund Braathen
Styremedlem, Mathias Barra
Styremedlem, Safiyye Süslü

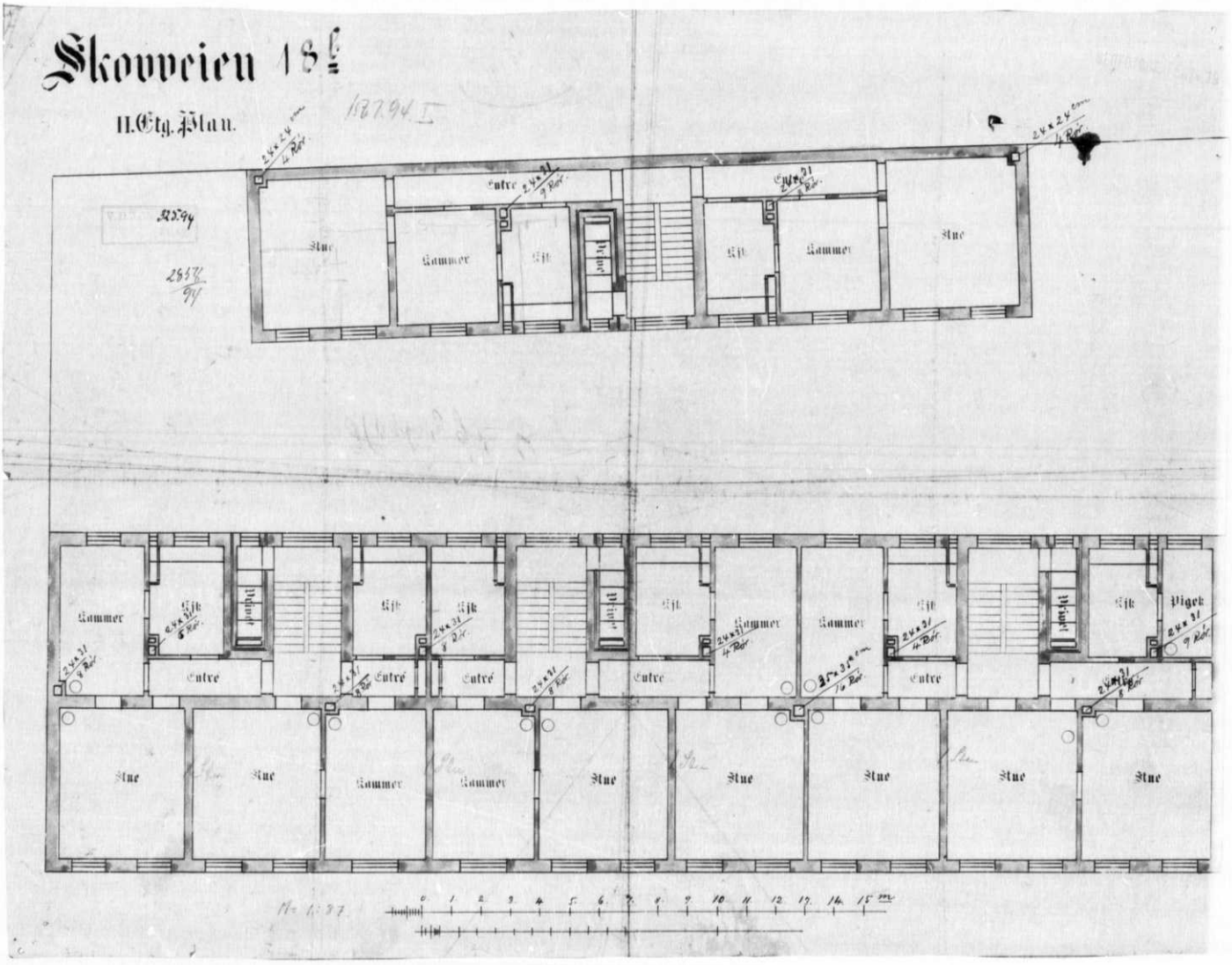
Protokoll for Sameiet President Harbitzg 2

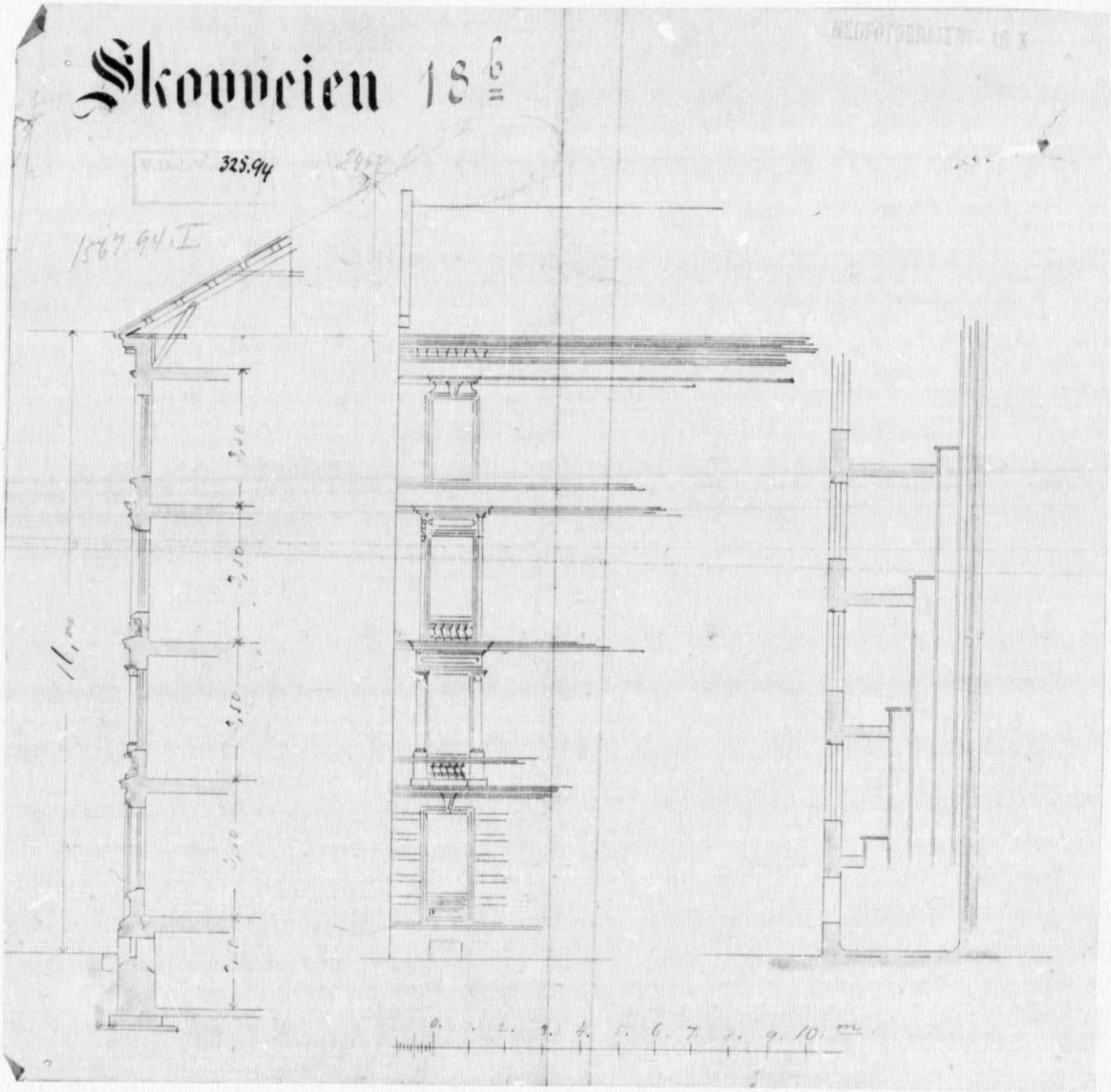
Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Magnus Baumann (sign.)	16.04.2026
Protokollvitne	Anners Lerdal (sign.)	13.04.2026

Skovvejen 18½

II. Etg. Plan.

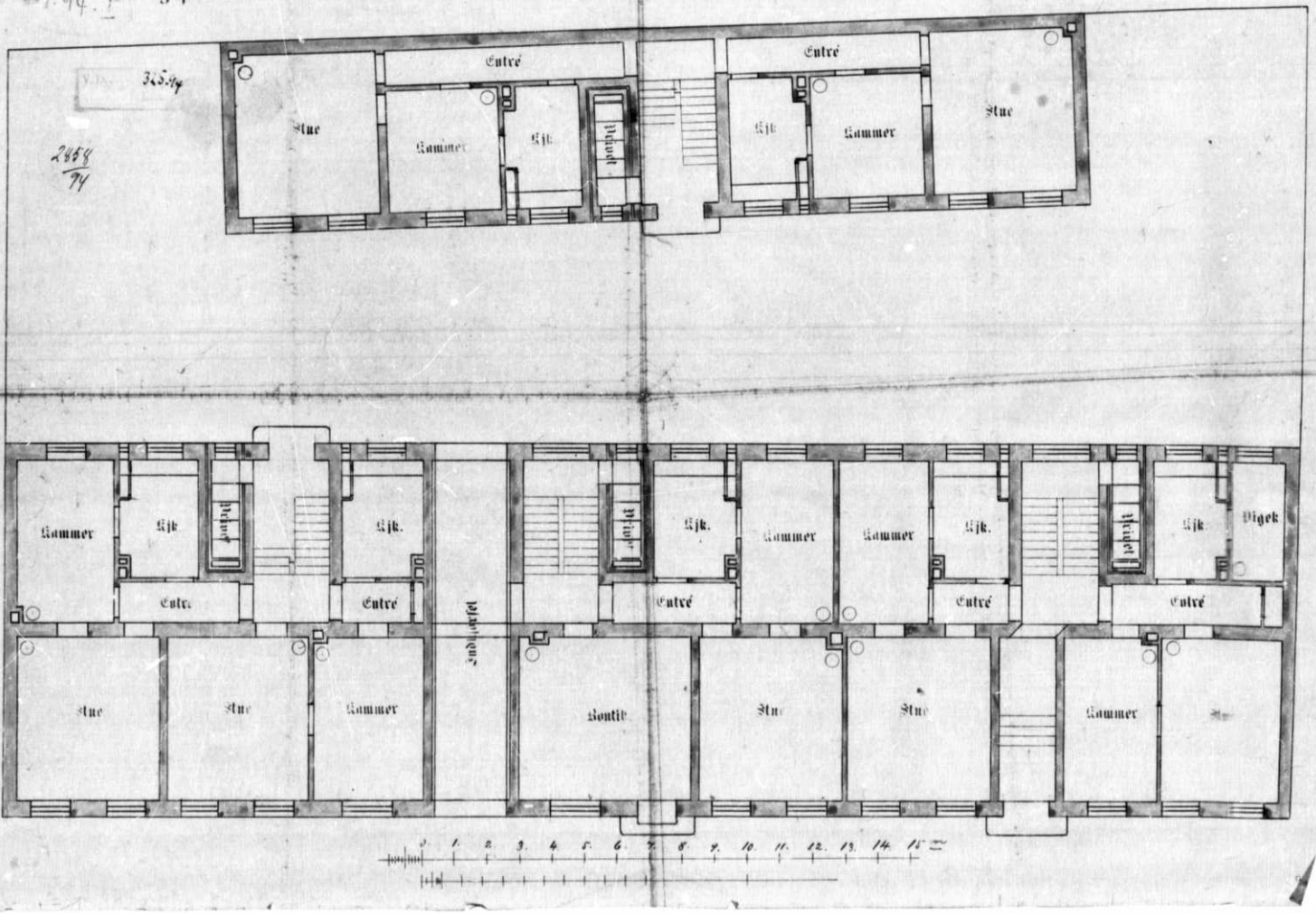



Skouvcieu 18
325.94
1567.94. I.

Skouvein 18[illegible]

Harbitzgt. Nº 2.

I. Etg. Plan.



enova

Energiattest



Adresse **President Harbitz' gate 2C, 0259 OSLO**	
Dato for energimerking **12.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-295000**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80512538**
Gårdsnummer **213**	Bruksnummer **352**
Seksjonsnummer **17**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1895**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **64,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **52,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **240,97 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **240,97 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **12 530 kWh**



President Harbitz' gate 2C, 0259 OSLO

Detaljering

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

President Harbitz' gate 2C, 0259 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

President Harbitz' gate 2C

Nabolaget Uranienborg - vurdert av 194 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	5 min 0.4 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	10 min 0.9 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	19 min 1.6 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	13 min 1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	6 min 2.4 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	2 min 0.1 km
Wang Toppidrett 18 klasser	9 min 0.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Riddervolds plass i Skovveien Linje 21	2 min 0.1 km
Riddervolds plass Linje 11	3 min 0.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	14 min 1.2 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.2 km

BARNEHAGER

Solrosen Steinerbarnehage (2-5 år) 14 barn	4 min 0.3 km
Skillebekk barnehage (1-5 år) 70 barn	7 min 0.5 km
Uranienborg barnehage (1-5 år) 30 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Meny Frogner	4 min
Joker Briskeby	4 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

VIA Vika Shopping & Restauranter	13 min
Apotek 1 Skovveien	4 min
Briskeby Vinmonopol	5 min

SPORT

Inkognito terrasse balløkke	5 min
Uranienborg skole	6 min
SATS Solli plass	6 min
EVO Oscarsgate	11 min

«Dette er byens hyggeligste nabolag! Ingen over, ingen ved siden!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

—

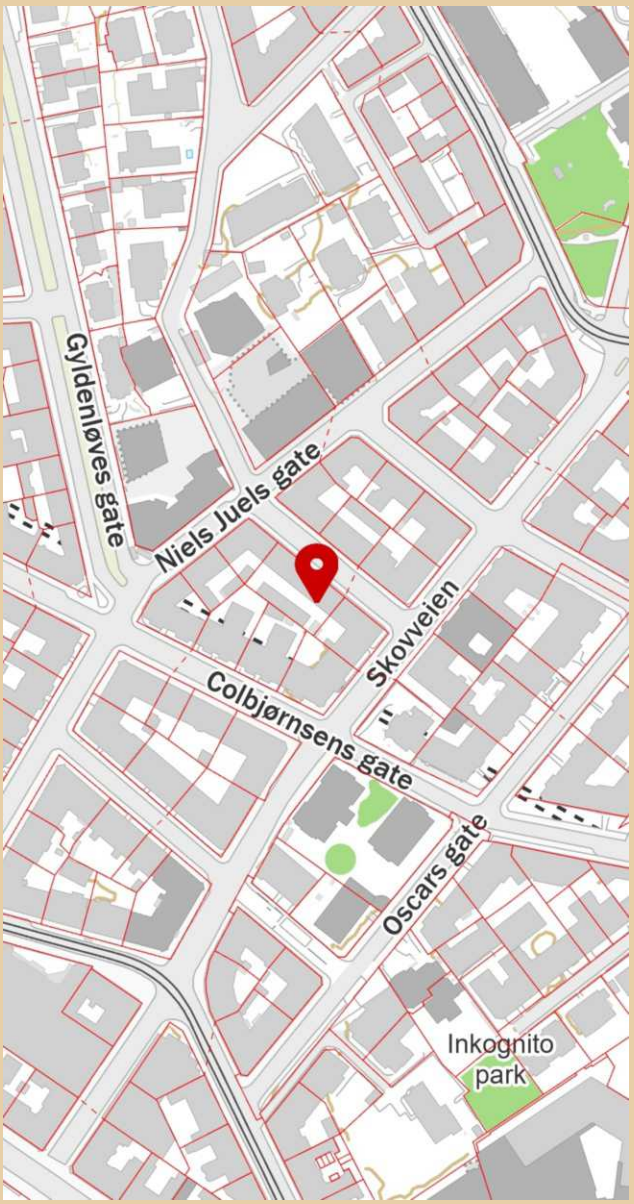
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

—

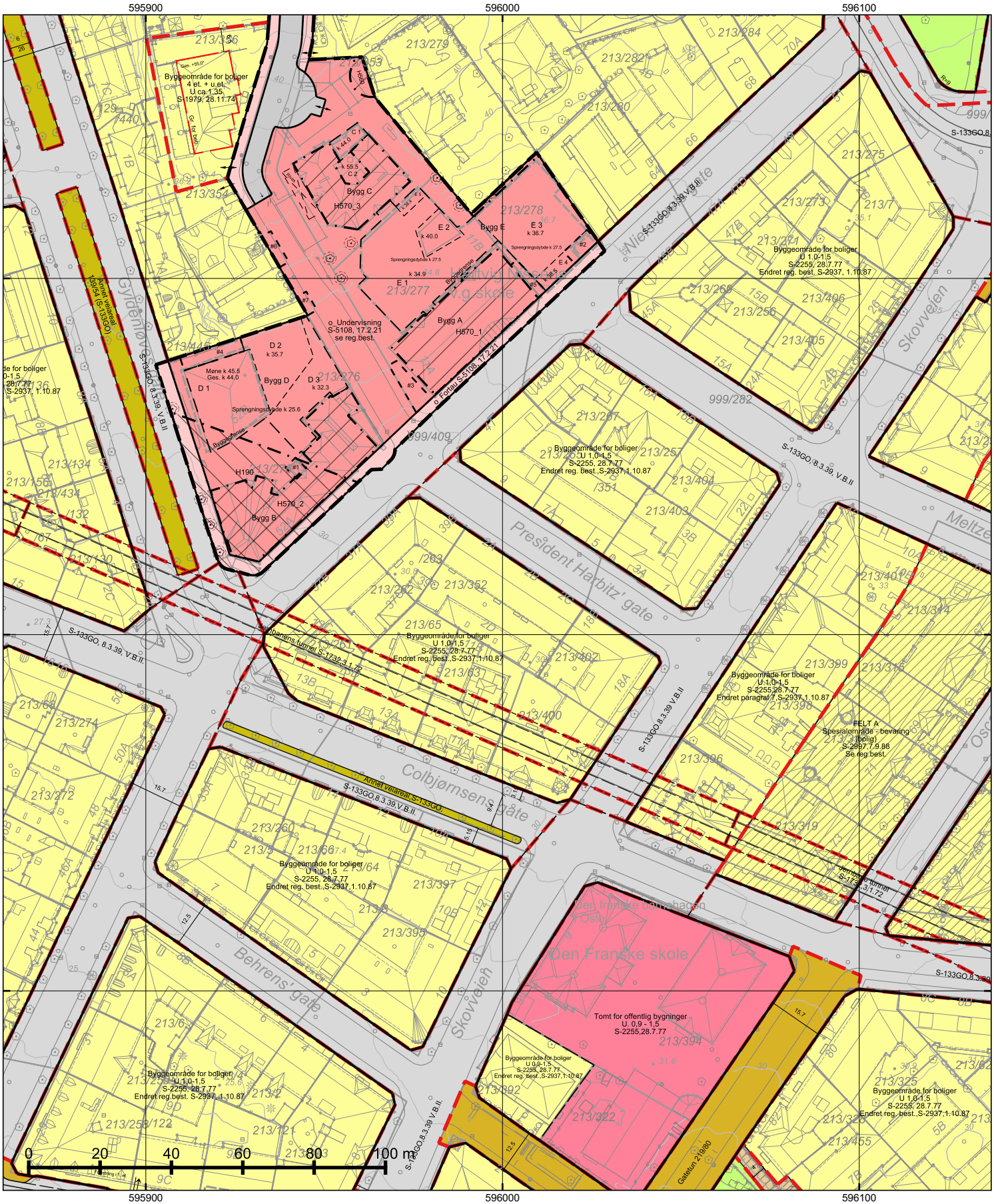
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående
- Egen bil



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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

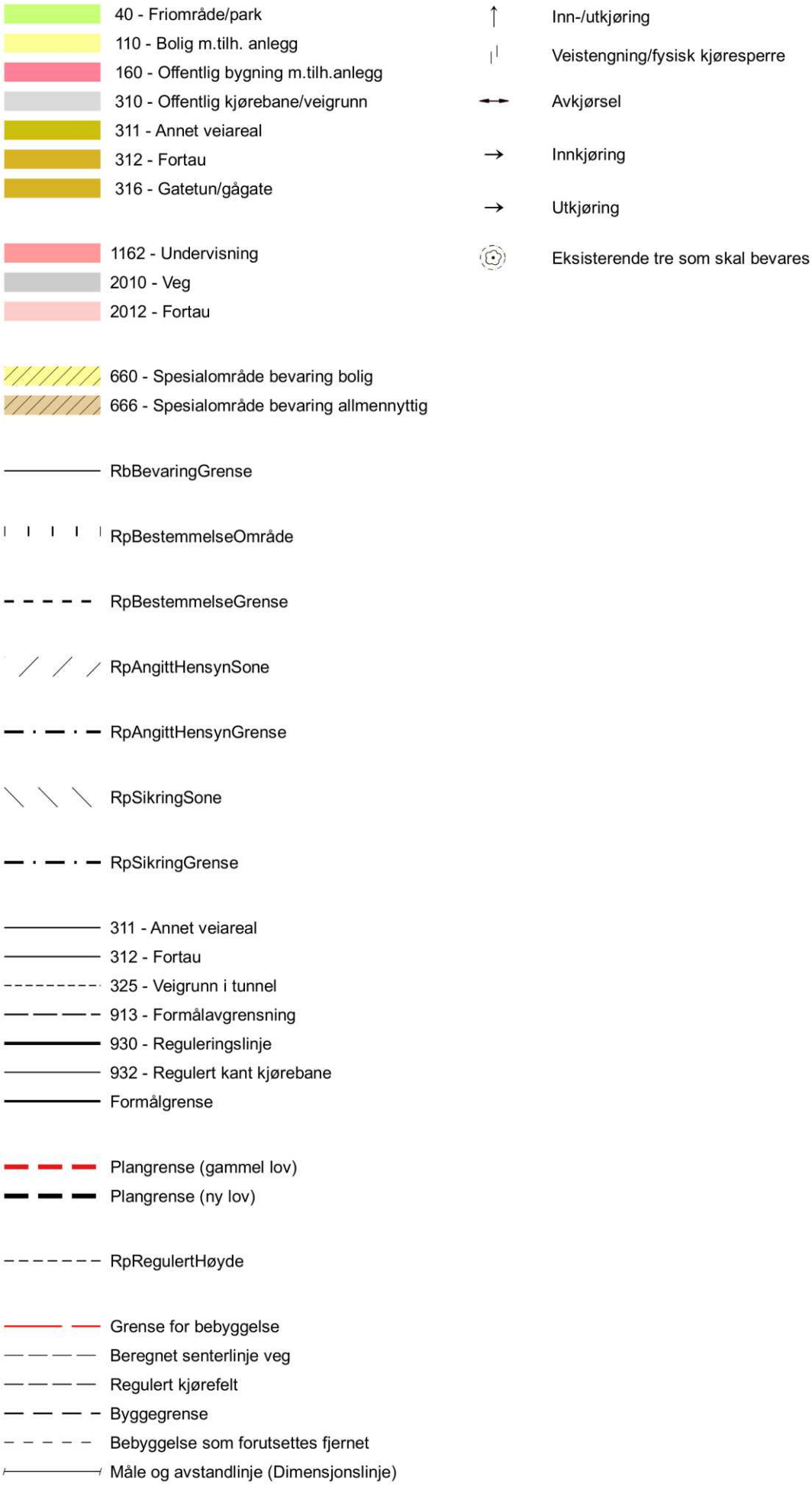
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

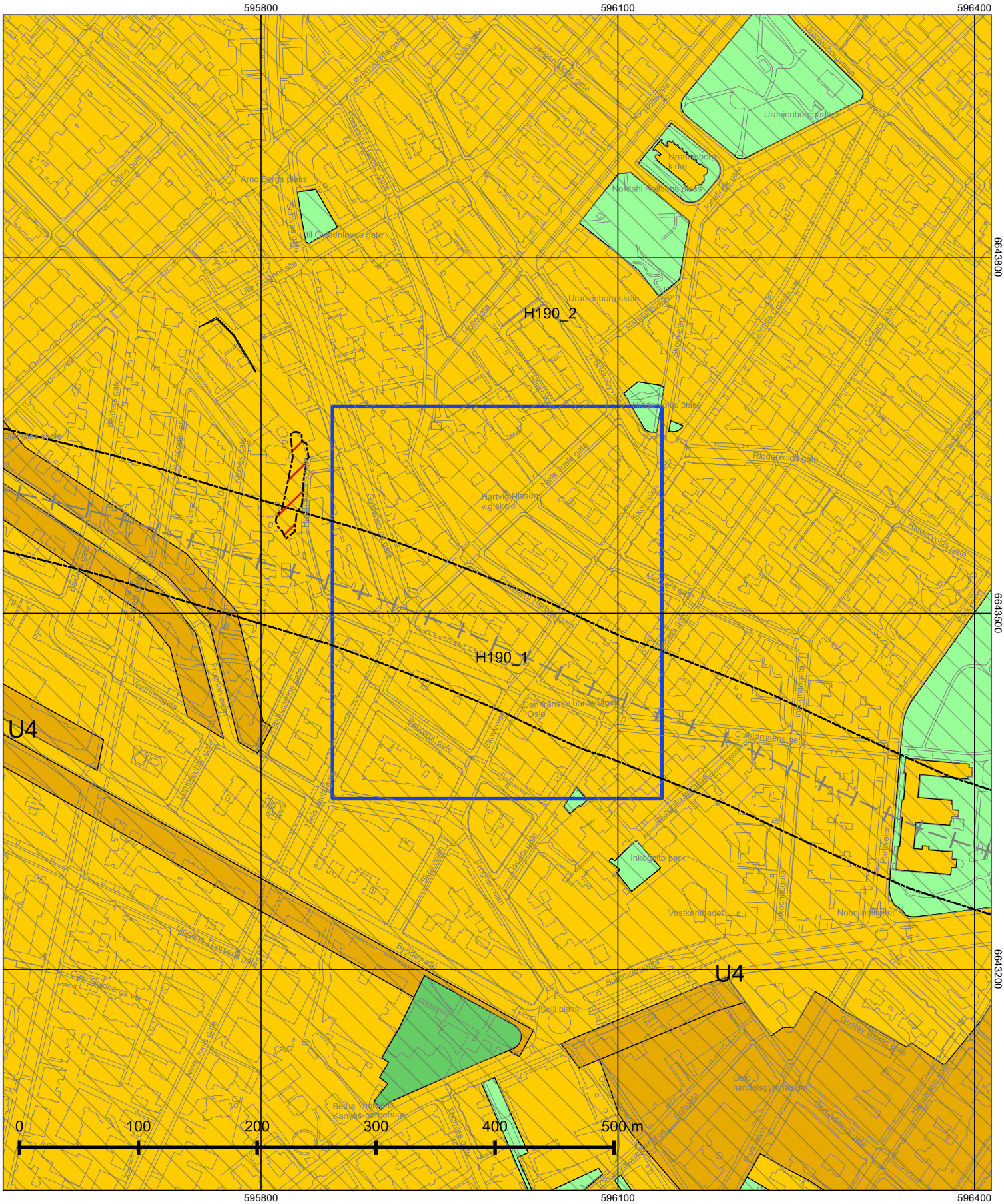
PlottID/Best.nr: 157819/ 86532760
Adresse: President Harbitz' gate 2
Gnr/Bnr: 213/352
Deres ref.:
Kommentar:

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: 12.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157819/86532760
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.

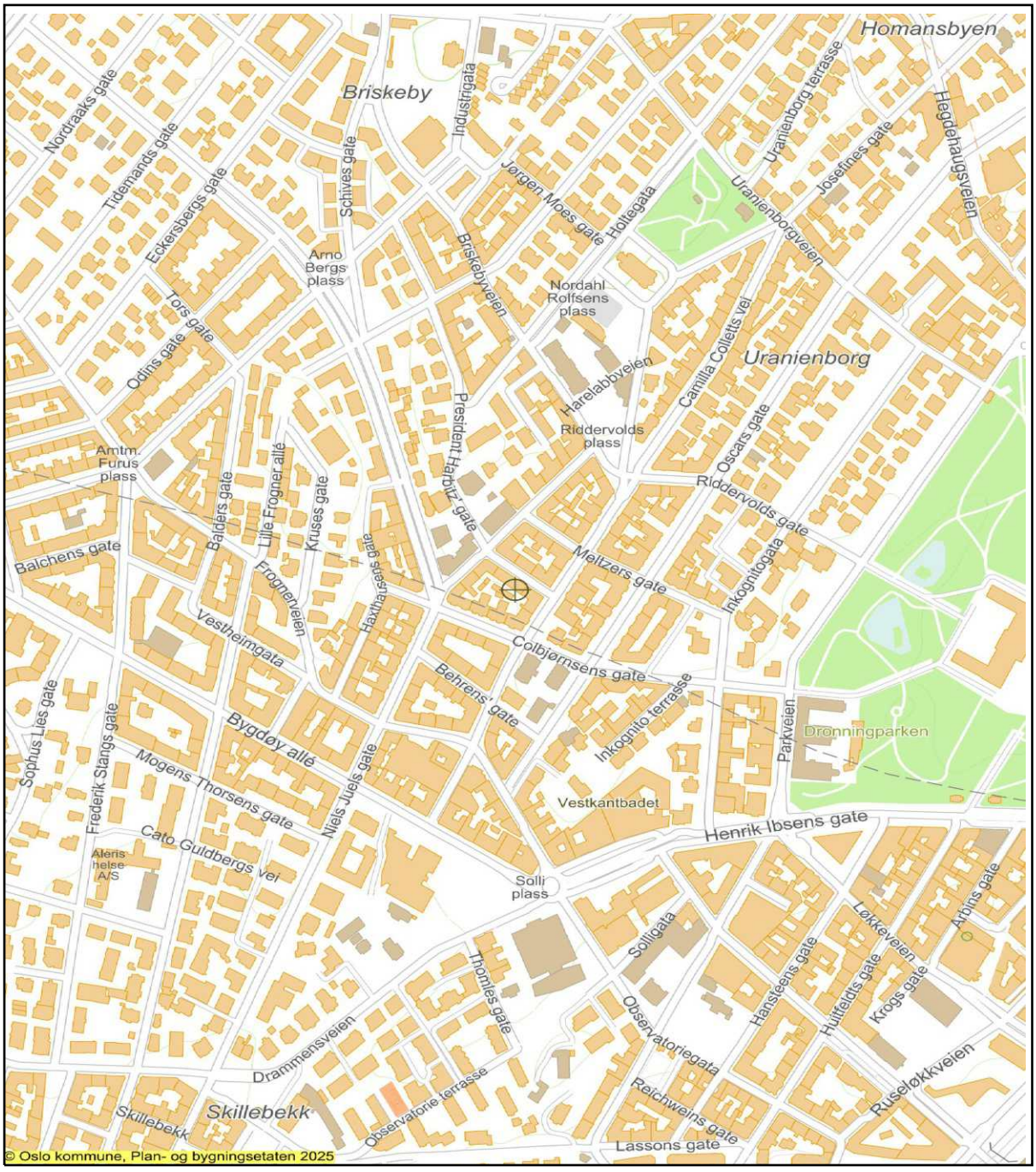
Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



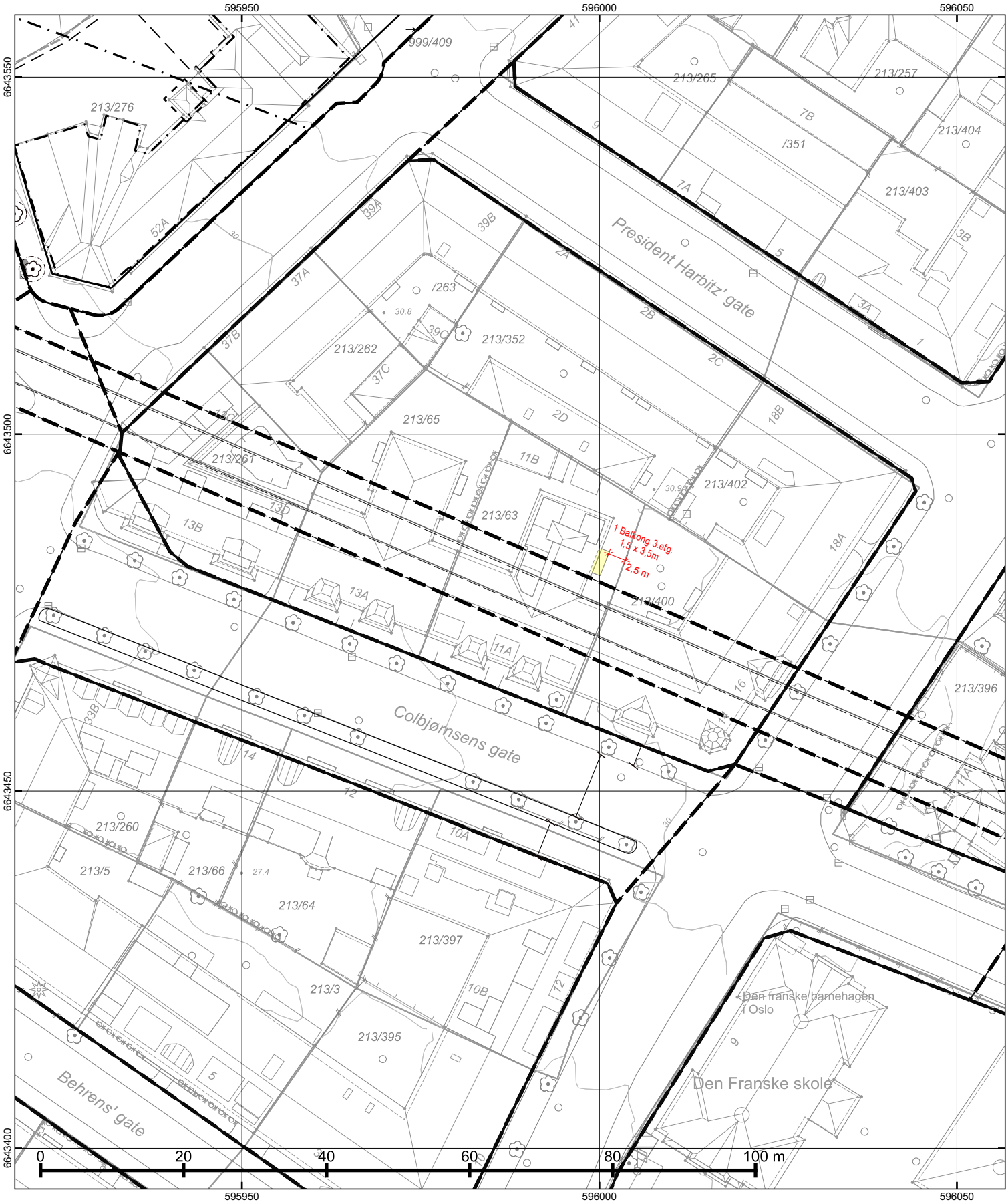
Oversiktskart

Adr.:	President Harbitz' gate 2 C	Bydel :	FROGNER
Gnr bnr :	213 / 352	Skolekrets (2020/2021):	Uranienborg



Dato: 12.05.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane	Markagrense	Bolig	Off. friområde
T-bane	Vei	Andre bygg	Adresse/eiendom



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.07.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

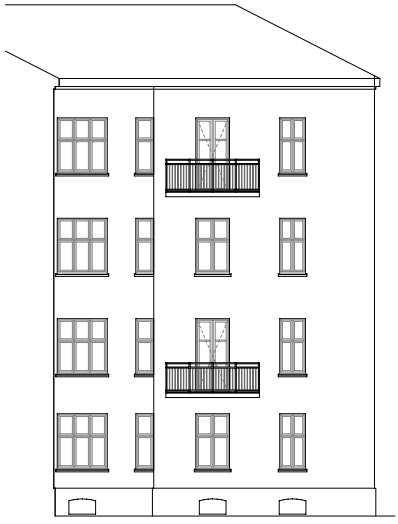
Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for: Byggesak

PlottID/Best.nr: 329645/ 86515385
Adresse:
Gnr/Bnr: 213/63
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.

Beskrivelse: SITUASJONSPLAN
NR: D-01
Dato: 30.07.2025
Revidert dato:



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD AS
SIVILARKITEKT MNAL

Steps vei 22
1456 Nesoddtangen

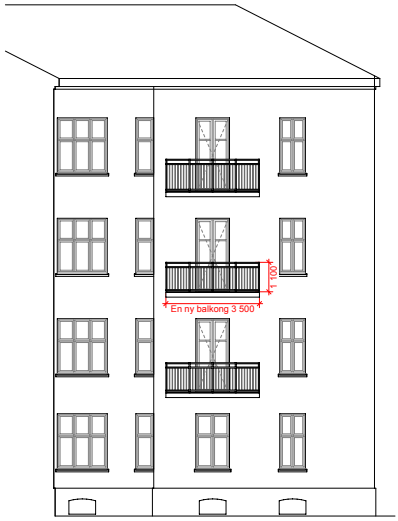
telefon: 400 66 821
e-post: magnu-fj@online.no
org. nr: NO 924 330 465 MVA

INDEX:	DATO:	BESKRIVELSE:	TEGNING:	KONTR.:
0	30.07.2025	SØKNAD	MFJ	MFJ

PROSJEKT: **COLBJØRNSENS GATE 11 - SØKNAD OM EN BALKONG TIL**

TEGNING: EKSIS. FASADER COLBJØRNSENSGT. 11 A

GNR./BNR.:	TILTAKSHAVER:	PROSJEKTKODE:	REV. DATO:	MÅLESTOKK:	TEGNINGSNUMMER:	INDEX:
213/63	**BERNAU**	**2025-24 COL11**	**30.07.2025**	**1:100** (A2)	**E01**	**0**



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD

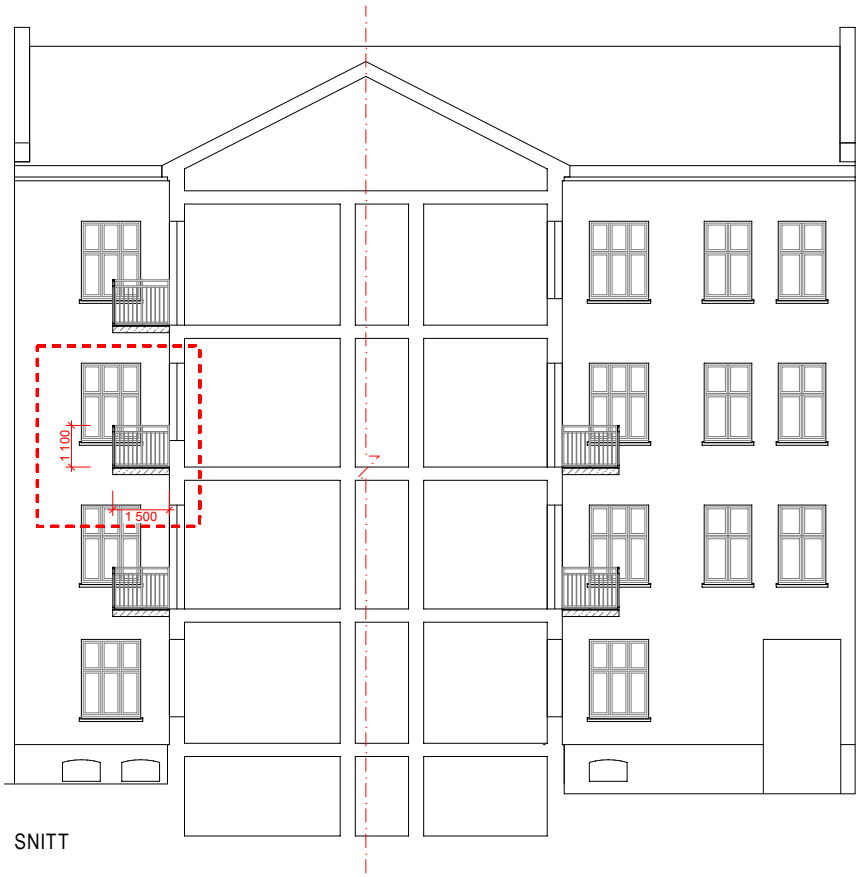
ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD AS
SIVILARKITEKT MNAL
Steps vei 22
1456 Nesoddtangen
telefon: 400 66 821
e-post: magnu-fj@online.no
org. nr: NO 924 330 465 MVA

INDEX:	DATO:	BESKRIVELSE:	TEGNING:	KONTR.:
0	30.07.2025	SØKNAD	MFJ	MFJ

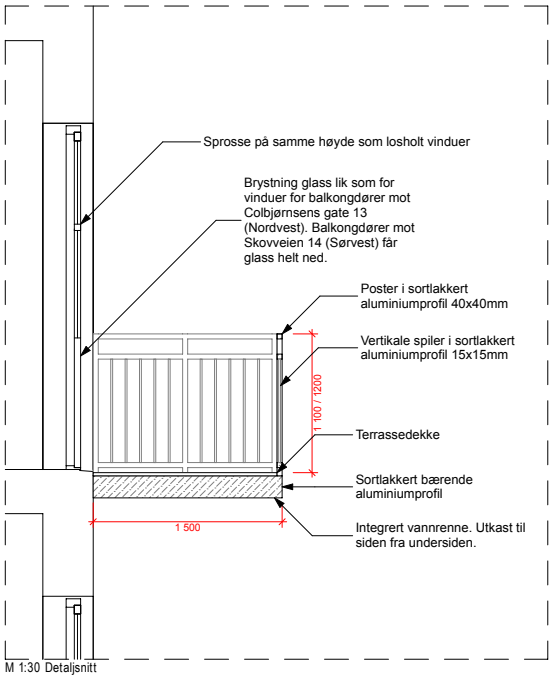
PROSJEKT: **COLBJØRNSENS GATE 11 - SØKNAD OM EN BALKONG TIL**

TEGNING: NYE FASADER COLBJØRNSENSGT. 11 A

GNR./BNR.:	TILTAKSHAVER:	PROSJEKTKODE:	REV. DATO:	MÅLESTOKK:	TEGNINGSNUMMER:	INDEX:
213/63	**BERNAU**	**2025-24 COL11**	**30.07.2025**	**1:100** (A2)	**E02**	**0**



SNITT



M 1:30 Detaljsnitt

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD AS
SIVILARKITEKT MNAL
Steps vei 22
1456 Nesoddtangen
telefon: 400 66 821
e-post: magnu-fj@online.no
org. nr: NO 924 330 466 MVA

INDEX:	DATO:	BESKRIVELSE:	TEGNING:	KONTR.:
0	30.07.2025	SØKNAD	MFJ	MFJ

PROSJEKT: **COLBJØRNSENS GATE 11 - SØKNAD OM EN BALKONG TIL**

TEGNING: SNITT COLBJØRNSENSGT. 11 A

GNR./BNR.:	TILTAKSHAVER:	PROSJEKTKODE:	REV. DATO:	MÅLESTOKK:	TEGNINGSNUMMER:	INDEX:
213/63	BERNAU	2025-24 COL11	30.07.2025	1:100 (A3)	E04	0

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

21.08.2025 13:30:26 AR695047226

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse:	Colbjørnsens gate 11A, 0256 Oslo
Kommune:	OSLO

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
213	63	0	0

Vi varsler herved om

Tiltakstype:	Endring av bygg - utvendig - Fasade
Tiltaksformål:	Bolig

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Søker om å oppføre 1 balkong innenfor en eksisterende balkongrekke.

Det ble i 20.01.2022 gitt tillatelse til å oppføre 5 balkonger i Colbjørnsens gate A og B (snr 2021 17858). På fasade mot øst, i Colbjørnsens gate 11 A, ble det godkjent oppført to balkonger. En i 2.etasje og en i 4. etasje. Det søkes nå om å oppføre balkongen i 3.etasje.

21.08.2025 13:30:26 AR695047226

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan:	Arealdel av kommuneplan
Navn på plan:	Oslo mot 2030 – Smart, trygg og grønn

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson:	Arkitekt Magnus Fjogstad AS, Magnus Linné Fjogstad
E-post:	post@arkitektfjogstad.no
Telefon:	40066821

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker:	Arkitekt Magnus Fjogstad AS
Organisasjonsnummer:	924330465
Telefon:	40066821
E-post:	post@arkitektfjogstad.no
Postadresse:	Støps vei 22, 1456 NESODDTANGEN

Nabovarselet er signert av

MAGNUS LINNÉ FJOGSTAD på vegne av ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

21.08.2025 13:30:26 AR695047226

21.08.2025 13:30:26 AR695047226

Filvedlegg:

D01 SITUASJONSPLAN.pdf
E02 NYE FASADER.pdf
E04 NYTT SNITT.pdf
E01 EKSISTERENDE FASADER .pdf

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Elise H¿iberg Lien

Dato: 13.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532760
40067/ ELISEHL

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Storegjerde, Lars Kjetil

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.213 BNR. 352

Vi viser til bestilling av 20260512 for PRESIDENT HARBITZ? GATE 2C.

GNR. 213 BNR. 352

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 15.01.1895.

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

959 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

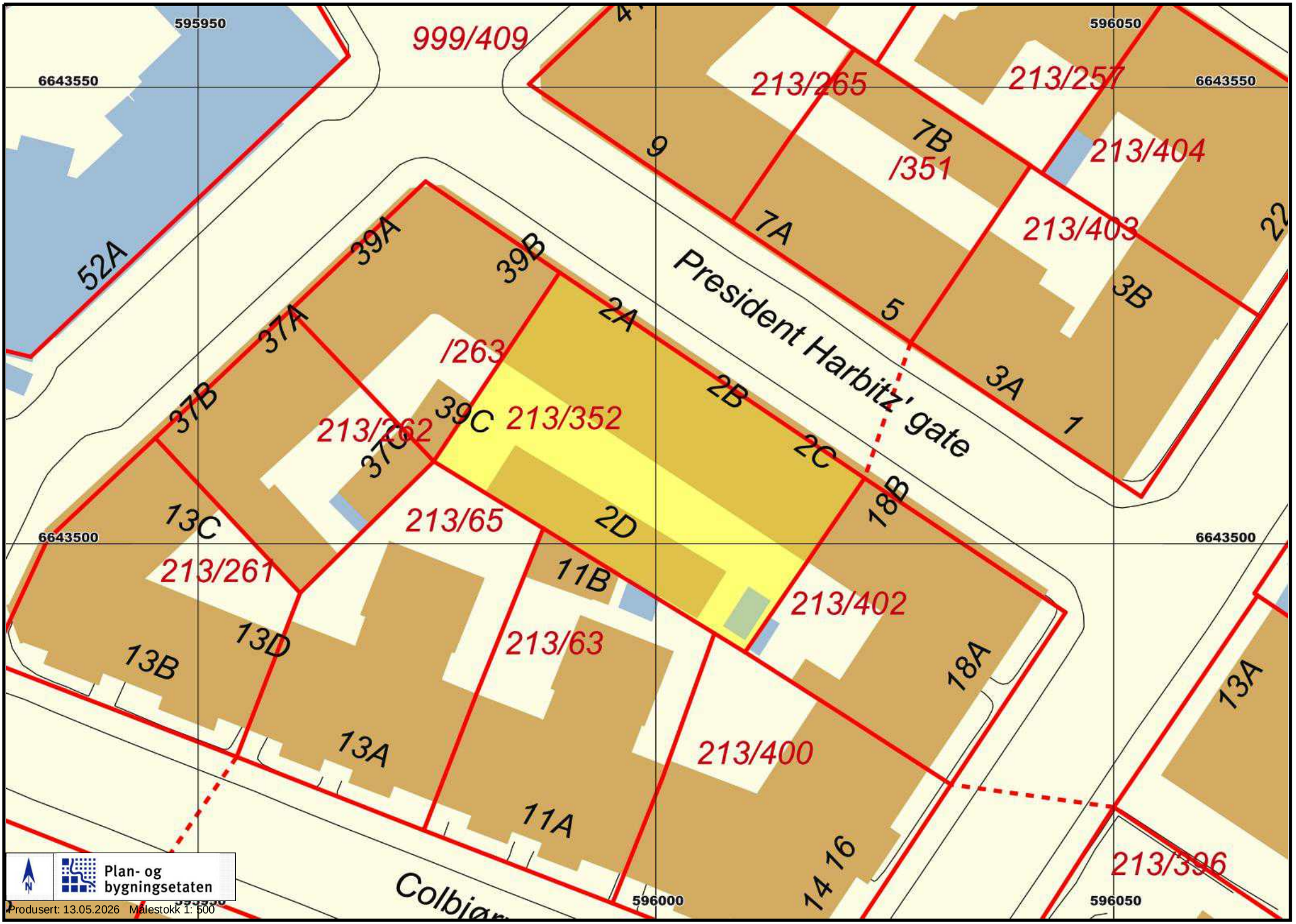
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


595950
596050
6643550
6643500
999/409
213/265
213/257
213/404
213/403
213/263
213/352
213/262
213/65
213/261
213/63
213/402
213/400
213/396
52A
9
7B
/351
7A
5
3B
3A
1
22
39A
39B
37A
37B
37C
39C
2A
2B
2C
2D
18B
18A
13C
13B
13D
13A
11B
11A
14 16
President Harbitz' gate
Colbjørn
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 13.05.2026 Målestokk 1: 500

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
President Harbitz' gate 2C, 0259 Oslo
Gnr. 213, Bnr. 352, Snr. 17, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260259

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Jørgen Ek

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 948 53 504

E-post: jorgen.ek@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.
