PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

HARBITZALLÉEN 33

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet

Harbitzalléen 33, 0275 OSLO

OSLO kommune

gnr. 31, bnr. 500, snr. 59

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 07.09.2026 **Rapportdato:** 23.09.2026 **Oppdragsnr.:** 15289-1757 **Eiendomsverdi ref nr:** TU1377

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

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Hans Petter Tangen

Storoslo Takst

Rapportansvarlig



Hans Petter Tangen

Uavhengig Takstingeniør

hpt@storoslotakst.no

906 83 223

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



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 som minimum 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

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Treroms eierseksjon beliggende på Hoff, i nyere boligområde med blokkbebyggelse. Adkomst til bygningen fra Harbitzalléen. Trapp- og heisadkomst til byggets etasjer. Endeleilighet i andre etasje med balkong på ca. 9 kvm. Sentral beliggenhet med korte avstander til forretninger, servicefunksjoner og offentlig kommunikasjon. Innvendige overflater, samt utstyr og innredning i leiligheten fremstår i normalt god stand, og boligen bærer preg av forsiktig bruk gjennom årene etter ferdigstillelse. Vesentlige feil eller mangler ved våtrom og andre tekniske installasjoner er ikke registrert.
Nærmere informasjon fremgår av teknisk beskrivelse i det følgende.
Søknad om oppføring av sameiets bebyggelse (Harbitzalléen 27 – 41) er mottatt i plan og bygningsetaten den 05.07.2016, og teknisk forskrift til plan og bygningsloven av 2010 (TEK 10) ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Tillatelse til oppføring av bebyggelsen er gitt den 06.04.2017. Brukstillatelse er datert den 23.04.2019 og ferdigattest den 14.04.2023. Bygningens konstruksjoner med fundamenter, yttervegger, vinduer/ytterdører, etasjeskiller og yttertak, samt infrastruktur med hensyn til vann og avløp, varme, ventilasjon, sanitære installasjoner og sikkerhet ved brann er prosjektert i.h.t de krav som fremgår av teknisk forskrift til plan og bygningsloven av 2010.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Leilighet

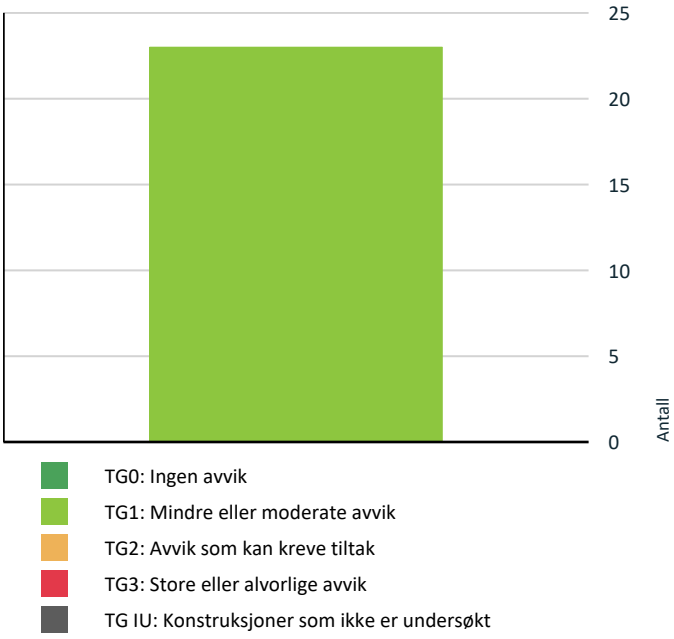
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Planløsningen er i samsvar med godkjente tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Leilighet

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2019

Kommentar
Byggeår i.h.t. elektronisk grunnbok.
Brukstillatelse er gitt den 23.04.2019

Standard
Boligen holder god standard

Vedlikehold
Leiligheten fremstår med normalt godt vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med trelags isolerglass i malte trerammer og utvendig inndekning i aluminium.
Generelt:
Nivået for vinduers energieffektivitet og lydisolerende egenskaper er bestemt i forskrift, og dokumenterte egenskaper fra produsent/leverandør ligger til grunn for valg av produkt/løsning.
Tykkelse og avstand mellom glassene, lufttetthet i monteringsfuge og lufttetthet mellom ramme og karm er de viktigste faktorene.
Glasstykkelsen har også betydning da økende glasstykkelse reduserer svingningene i glasset. Vekt og stivhet for ramme og karm-løsninger har også betydning. I praksis påvirkes produktutviklingen av de senere års forskriftsmessige endringer.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

ENTRÉDØR:
Glatt grålmalt brannklassifisert entrédør i B-30 standard med 43 desibel lydmotstand.
Døren er levert med lyddemping i tillegg til det branntekniske vernet.
Både mekanisk og sikkerhetsmessig har døren god kvalitet med lang sannsynlig restlevetid. Ved alder kan slitasje inntreffe på beslag, låskasse og tetningslister.

BALKONGDØRER:
Balkongdør/skyvedør i stue.
To-fløyet balkongdør i hoved-soverom.
Balkongdørene er i malt tre med trelags isolerglass og utvendig inndekning i aluminium.
Inndekningen gir god beskyttelse mot værslitasje fra nedbør, vind og sollys.

Byggeteknisk forskrift stiller krav til lydisolering og energieffektivitet i bygninger. Kravene har vesentlig betydning for oppbygning av ytterdører med karmer og terskler, tettesystem mellom karm og vegg, samt tetting mellom dørblad og karm. Det er krav til klassifisert brannmotstand for dører inn til enhver brann- celle. (Alle leiligheter er en brann-celle). I konstruksjoner hvor teknisk forskrift stiller krav til brannmotstand, benyttes brannklassifiserte dører. Dørene skal sikre at hovedinnganger og rømningsveier kan brukes trygt, og de skal kunne begrense materielle skader ved brann. Med betegnelsen B-30 menes et produkt, eller en konstruksjon som skal kunne motstå sammenbrudd i 30 minutter ved overtenning på den ene siden.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong med utgang fra stue, ca. 9 kvm. Balkongdekke i betong med grå fliser på overflate. Avrenning av overflatevann er tilrettelagt med fall på det flislagte dekket fra yttervegg til front. En renne er tilrettelagt langs front av balkongdekke der vannet ledes til nedløpsrør. Rekkverk i herdet klart glass med stolper i lakkert aluminium og rund håndløper i stål. Rekkverkshøyde, ca. 1,25 m. Stående mørkbeiset glatt tre-panel på yttervegg mot stue og soverom. Belysning og dobbelt kontaktpunkt, samt utkast fra gass-peis er montert på vegg.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

En-stavs eikeparkett i entré, stue/kjøkken, soverom og bod/teknisk rom.
Våtrom: Sorte fliser i dimensjon 30 cm x 30 cm i kombinasjon med sorte mosaikkfliser i nedsenket dusj- sone.
Leiligheten har vært i bruk i ca. 7 år og noe bruksslitasje er registrert på overflatene. Den generelle slitasjegraden som finnes på overflatene er ikke utover det en kan forvente alder tatt i betraktning. På befaring var gulvet i boden dekket med klær og tekstiler. Av den grunn er gulvflaten her ikke besiktiget.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

VEGGFLATER:
Våtrom: Hvite avlange fliser i dimensjon 10 cm x 30 cm.
Malte plater og pusset/malt betong på øvrige veggflater.
HIMLINGER:
Malte betongelementer i stue/kjøkken og soverom.
Senket himling med malte plater i entré. Senket himling med malte plater og downlights i våtrom. Senket systemhimling i bod/teknisk rom. Aggregat for balansert ventilasjonsanlegg er installert over himling i bod/teknisk rom.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i betongelementer.
Høydeforskjeller (skjevheter) utenfor aksepterte toleransekrav, eller andre negative forhold er ikke registrert.

Radon

Beskrivelse

Radonsikring av byggegrunn er et forskriftsmessig krav i.h.t. byggeforskrifter av 2010. Disse forskriftene ligger til grunn for utforming av denne bygningen, og prosjektering med radonsikring av byggegrunn er en forutsetning for rammetillatelsen som er gitt. Radonsikring av byggegrunn er relevant for kjeller, 1. og 2. etasje over utvendig terreng. I en bygning som denne skal den utførte radonsikringen innebære at man ikke blir eksponert for radonstråling ved opphold i kjeller og garasjeanlegg.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvitmalte fyllingsdører med vridere i rustfritt stål.
Dør med glassrute og sidefelt med glass mellom entré og stue/kjøkken.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om at skadedyr og/eller fuktkrevende insekter er observert. Slike forhold ble heller ikke registrert på befaring.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

FAST INVENTAR
Garderobeskap med fire glatte hvite fronter i hoved-soverom.
Garderobeskap med to glatte hvite fronter i soverom 2.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er tatt i bruk ved ferdigstillelse av bygningen og leiligheten i 2019 og er ca. 7 år gammelt.
Ferdigattest for byggeprosjektet er datert den 14.04.2023.
FDV dokumentasjon for anvendte produkter og sammensetningen av disse er ikke tilgjengelig.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er en ferdigprodusert modul, transportert til byggeplassen fra fabrikk. Dokumentasjon for produktvalget og hvordan disse er anvendt er ikke tilgjengelig.
Våtrommet er prosjektert i en periode der tekniske forskrifter av 2010 lå til grunn for utforming av bygninger/boliger. Ved søknad om brukstillatelse/ferdigattest står søker inne for at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk er benyttet. Videre står søker inne for at den praktiske utførelsen er i samsvar med de krav som gjelder i.h.t. TEK 10. Forutsetning for at tillatelser kan gis fra kommunalt hold er at dokumentasjonen er komplett.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Avlange lyse fliser i dimensjon 10 cm x 30 cm på veggflater.
Senket himling med malte plater og downlights.
Ved bruk av fuktindikator mot flislagte veggflater i badets dusj-sone er det ikke registrert indikasjoner på fukt bak overflatene.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Sorte fliser i dimensjon 30 cm x 30 cm i kombinasjon med sorte fliser i dimensjon 5 cm x 5 cm i dusj- sone. Gulvvarme er installert. Det er konstatert at krav om høydeforskjell fra topp slukrist i dusj-sone til flislagt gulv ved dørterskel på minimum 25 mm. er oppfylt.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet er en ferdigprodusert modul, produsert på fabrikk. Sluk i PVC materiale. Det foreligger ikke informasjon om membranløsninger/tettesjikt. Som tettesjikt i ferdigproduserte våtrom anvendes andre typer tettesjikt enn i plassbygde våtrom. Blant annet benyttes metallplater. Det er konstatert at krav om høydeforskjell fra topp membran ved dørterskel til topp slukrist er i samsvar med kravet på 25 mm.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Dusjhjørne med to rette fronter i herdet glass. Vegg-montert klosett med innebygget og lekkasjesikret cisterne. Opplegg for vaskemaskin. Skapinnredning med fire profilerte hvite fronter og benkeplate i massiv eikestruktur med underlimt hvit servant. Veggskap med to speilfronter og belysning over servant. Cisterne for klosett er lekkasjesikret med et varerør som er tilknyttet en hvit siklemikk ca 10 cm over flislagt gulvflate. Det er to slike lekkasjesikringer. Den andre gjelder fordeler-skap for rør i rør systemet. Dette er montert over innebygget cisterne for klosett.
Sannsynlig levetid for sanitærutstyr er ca. 25 år, noe avhengig av kvalitet og bruksintensitet. Utstyret er ca. 7 år gammelt og noe aldersrelatert slitasje vil ha inntruffet.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet er tilknyttet leilighetens balanserte ventilasjonsanlegg.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er en ferdigprodusert kabin.
Hulltaking skal ikke utføres i ferdigproduserte våtroms-kabiner da det vil skade tettesjiktene.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte hvite fronter. Belysning under overskap. Benkeplater i eik med nedfelt kum i rustfritt stål. Koketopp med induksjon, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ifølge byggeforskrifter av 2010 gjelder følgende krav til ventilasjon i kjøkken:
Krav til kontinuerlig avtrekk og krav til avtrekk i tilknytning til koketopp. Avtrekksventil med kontinuerlig avtrekk er montert i foring mot himling over kjøkkeninnredningen. Ventilator er montert over koketopp med avtrekk til en separat kanal utenfor det øvrige kanalsystemet for ventilasjon/avtrekk. Kravet til separat avtrekkskanal for et kjøkken skyldes at avtrekksluft fra kjøkken inneholder forurenset luft, som ikke er beregnet for det øvrige systemet. Kanalen er derfor ikke tilknyttet aggregatet og systemet for varmegjenvinning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vanntilførsel til kjøkkeninnredning og til utstyr i våtrom er installert med vannrør i rør i rør system.
Fordeler-skap for vanntilførsel er installert i våtrom, over innebygget cisterne for klosett. Skapet er lekkasjesikret med et varerør, som er tilknyttet en siklemikk ca. 5 til 10 cm over flislagt gulv. På dette punktet er både cisterne for klosett og fordeler-skapet lekkasjesikret.
Generelt om rørsystemet:
Hovedkomponentene i et rør-i-rør-system er vannrør, varerør, fordelere, fordeler-skap og veggbokser. Vannrørene føres i varerør. Dette skal gjøre det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør i rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til fordelere i et sentralt plassert fordeler-skap. Varerørene skal gi sikker bortleding av eventuelt lekkasjevann og lede lekkasjevannet til fordeler-skapet før det går videre til sluk i rom med vanntett gulv.
Levetid for vannrør i plast, såkalte PEX-rør avhenger av den trykk- og temperaturbelastningen rørene blir utsatt for. Temperaturen er avgjørende for levetiden. Teoretisk levetid er mer enn femti år i en bolig med varmtvannstemperaturer opp mot 70 °C.
Fra og med byggeteknisk forskrift av 1997 har det vært krav om at sanitærinstallasjoner skal være lette å skifte ut, og lekkasjer skal kunne oppdages raskt og ikke føre til unødig skade på andre installasjoner eller bygningsdeler. Rør-i-rør-systemer ble utviklet som en konsekvens av dette kravet.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Felles avløpsstammer (soilrør) i bygningen er installert med avløpsrør i støpejern. (MA-rør).
Sluk og Interne avløpsinstallasjoner i leiligheten til kjøkken og til utstyr i våtrom er installert med plastprodukter/PVC produkter.
Generelt:
Forventet teknisk levetid for avløpsinstallasjoner er ca. 50 år, men varierer en hel del avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Stoffer i avløpsvannet kan føre til kjemiske påkjenninger på rørene som reduserer levetiden. Avløp fra kjøkken har derfor normalt kortest levetid.
Plastrørene er for det meste lagt skjult i vegg eller nedstøpt i gulv, og monteringen er ikke observerbar. Det er derfor funksjonen i kombinasjon med alder som ligger til grunn for valg av tilstandsgrad.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Balansert ventilasjonsanlegg er installert i bygningens leiligheter.
Aggregat for anlegget i denne leiligheten er montert over himling i bod/teknisk rom.
AVTREKK:
Avtrekksfunksjoner er installert i kjøkken, våtrom og teknisk rom/bod. I kjøkken er det installert ventilator over koketopp, I tillegg er det en ventil for kontinuerlig avtrekk, som er montert i foring over overskap.
Ventilator over koketopp i kjøkken er tilknyttet en separat kanal utenom systemet for varmegjenvinning fordi forurenset luft ikke skal blandes med annen avtrekksluft. Ellers utnyttes energien effektivt ved at varmen fra avtrekksluften i leiligheten overføres til den friske luften.
TILFØRSEL:
Tilførsel av luft til rommene er installert med ventiler, som er tilknyttet kanaler, montert over nedsenkete himlinger.
GENERELT:
Systemet begrenser luftfuktigheten innendørs for å hindre kondens og fuktskader.
Balansert ventilasjon er pålagt ved forskrift i nye bygninger fra og med innføring av nye byggeforskrifter i 2010. Anlegget er ca. 7 år gammelt med lang sannsynlig restlevetid.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Fjernvarmeanlegg er installert i sameiets bebyggelse.
Vannbåren gulvvarme er installert i bygningens leiligheter. Vannrør i rør i rør i rør system er installert for skjult vanntilførsel til anlegget.
Fordeler-skap for rørsystemet er montert. Lekkasjesikring av fordeler-skap for varmeanlegg er ikke synliggjort internt i sameiets leiligheter. Lekkasjesikringen er tilrettelagt på annet vis, og skal fremgå av dokumentasjonen som er godkjent i forbindelse med de tillatelsene som er gitt av kommunens plan og bygningsetat. Denne dokumentasjonen er ikke tilgjengelig i etatens digitale informasjon om eiendommen, og hvordan lekkasjesikringen er tilrettelagt er ikke mulig å ha en kvalifisert oppfatning om.

Effekten av vannleveransen i anlegg basert på fjernvarme styres ved hjelp av reguleringssystemer. Ved temperatur- og mengderegulering, eller en kombinasjon av disse. En vesentlig del av styringen foregår vanligvis sentralt. Detaljert informasjon om hvordan dette varmeanlegget er konstruert er ikke kjent for undertegnede. Anlegget er ca. 7 år gammelt, og har ifølge oppgitt informasjon normalt god funksjon. Generelt sett har anlegget meget lang sannsynlig restlevetid.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmt forbruksvann tilføres sentralt til leilighetene.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Hovedsikringer på 40 ampere. Fordelingskurser med jordfeilautomater.
Anlegget er installert i forbindelse med oppføring av bygget, som ble ferdigstilt og tatt i bruk i 2019.

Samsvarserklæring for leilighetens elektriske anlegg er ikke tilgjengelig. I forbindelse med søknad om brukstillatelse og ferdigattest er det krav om at samsvarserklæringer for elektrisk anlegg skal leveres til kommunens plan og bygningsetat fra foretaket som har utført installasjonen. Slike erklæringer må derfor være levert i forbindelse med at tillatelser i sin tid ble gitt. Det er ikke opplyst om at kontroll av anlegget er utført etter at bygget ble ferdigstilt og tatt i bruk. På generelt grunnlag anbefales det derfor at det foretas en gjennomgang av et autorisert foretak for installasjon av elektriske lavspenningsanlegg.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Bygningen er utstyrt med sentralt brannvarslingsanlegg.
Sensorer for varsling er installert i leiligheter og fellesarealer.
I tillegg er bygningen sprinklet. Dyser tilknyttet sprinkleranlegget er montert i alle rom.

Generelle krav:
Alle boliger skal være utstyrt med brannalarmanlegg eller røykvarslere. I det minste skal det være en røykvarsler pr. etasje. Røykvarslere skal være plassert slik at de kan varsle om brann på kjøkken, i stue og i sonen utenfor soverom. Det kan ikke være dør mellom et rom som skal dekkes og rommet der røykvarsleren er plassert. I leiligheter med åpen kjøkkenløsning vil en røykvarsler kunne dekke både kjøkken og stue. Der stue og kjøkken er adskilt med skillevegg og dør skal det være røykvarsler i hvert av rommene. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom, også når døren mellom rommene er lukket.
Røykvarslere bør skiftes etter 10 år. De fleste røykvarslere har en produksjonsdato som er påført på baksiden.
Alle boliger skal i tillegg ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver.

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

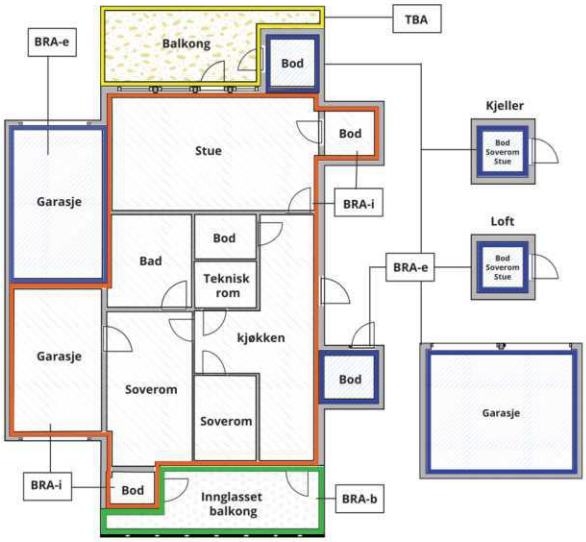
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	71	5		76	9
SUM	**71**	**5**			**9**
SUM BRA	**76**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet
Takhøyde, ca. 2,55 m.
Nedforete himlinger med høyde på ca. 2,3 m i entré og ca. 2,2 m i våtrom.
Balkong med utgang fra stue, ca. 9 kvm.
En kjellerbod, ca. 5 kvm.
Boden er ikke rektangulær, men skråner innover.
Den var fylt opp med lagring og utilgjengelig for grundig oppmåling.
Arealet kan derfor avvike noe fra estiimatet på 5 kvm.
Felles takterrasse.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Planløsningen er i samsvar med godkjente tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei
Kommentar: Ulovligheter er ikke registrert.

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.9.2026	Hans Petter Tangen	Takstingeniør
	Easa Tabrizi Sahabeh	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	31	500		59	9215.7 m²	Elektronisk grunnbok	Ikke relevant

Adresse
Harbitzalléen 33

Hjemmelshaver
Sahabeh Tabrizi Easa, Azimzadeh Sarah

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 27-41	70 / 11617	OBOS Eiendomsforvaltning	822397182

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Treroms eierseksjon beliggende på Hoff, i nyere boligområde med blokkbebyggelse. Adkomst fra Harbitzalléen. Trapp- og heisadkomst til bygningens etasjer. Endeleilighet i andre etasje med balkong og utsyn mot felles grøntanlegg. Sentral beliggenhet med korte avstander til forretninger, servicefunksjoner og offentlig kommunikasjon. Kjellerbod på ca. 5 kvm følger seksjonen.

Adkomstvei

Adkomst til bygningen fra internvei på området.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Området er regulert til boligformål.

Om tomten

Opparbeidet og beplantet felles grunn.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

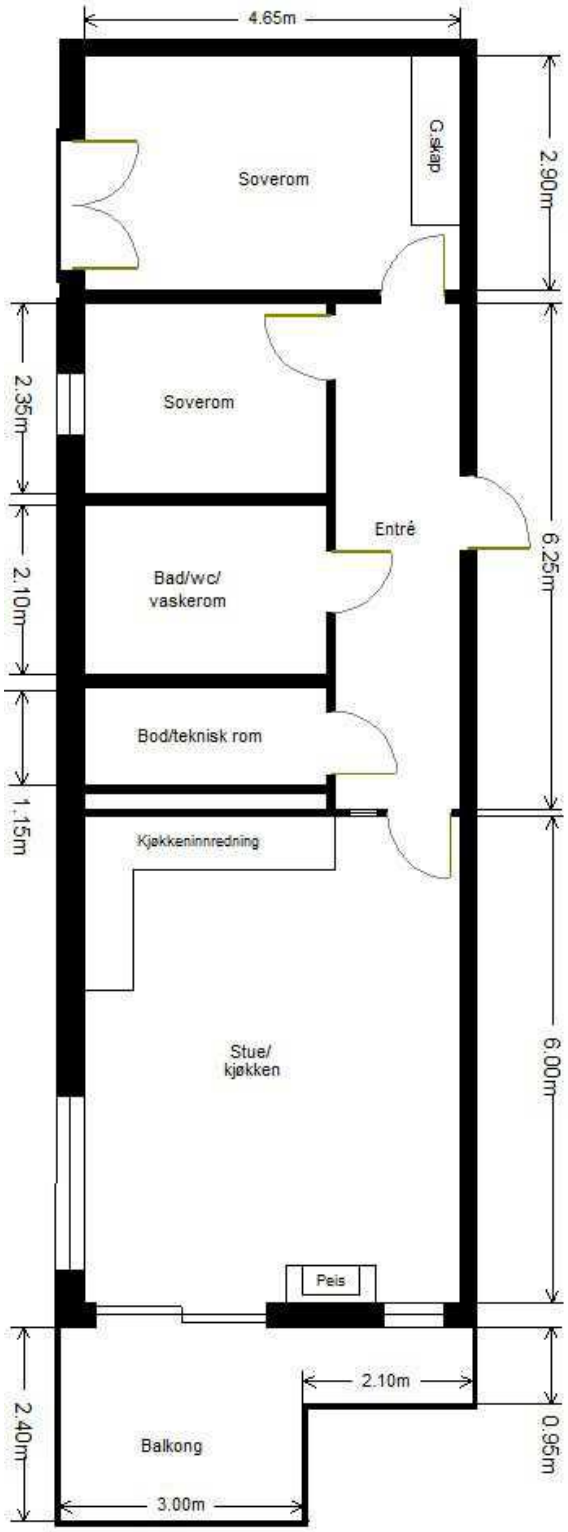
Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

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



Harbitzalléen 33 Seksjon nr. 59 2. etasje BRA i 71 kvm.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 25.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260513
Addresse	Harbitzalléen 33		
Postnr.	0275	Sted	OSLO
Selgers navn	Sarah Azimzadeh		
Selgers navn	Tabrizi Easa Sahabeh		

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?

september 2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4 år

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
S A
T E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
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

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

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

og
ufaglært

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

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

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

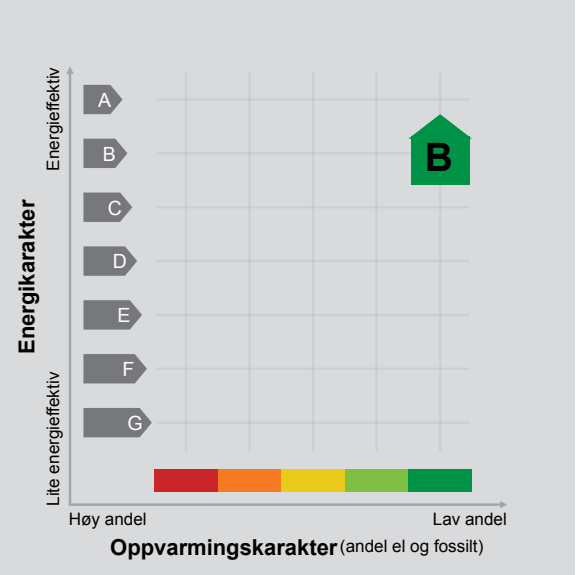
Dato	25.09.2026
Signert av	*Sarah Azimzadeh*
Signert av	*Tabrizi Easa Sahabeh*

Initialer selger:
S A
T E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 27-41
Antall registrerte enheter	3
Postnummer	0275
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	31
Bruksnummer	500
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300617902
Merkenummer	Energiattest-2025-227301
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	Student



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2017
Bygningsmateriale:	
BRA:	70
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (3)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Harbitzalléen 33	300617902	H0205	59	0	
Harbitzalléen 33	300617902	H0305	64	0	
Harbitzalléen 33	300617902	H0405	69	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2017

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	46 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	15 m²
Oppvarmet BRA	70 m²
Totalt BRA	70 m²
Oppvarmet luftvolum	175 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,10 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	217,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	84 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	84 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,80 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,83 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²

Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,05
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,95
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	31.3.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Student

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	30,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	3,4 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,0 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	100,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 513 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	107,33 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 927 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	107,33 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 513 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 722 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4 791 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7 513 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	22,2 %

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

Deres ref.: 159260513 . Vår ref.: 2694-1-059 Dato: 04.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Harbitzalléen Boligsameie 27-41
Organisasjonsnr:	822397182
Seksjonseier:	Azimzadeh, Sarah
Medeier:	Sahabeh, Easa
Leilighetsnummer:	059
Adresse:	Harbitzalléen 33 D, 0275 OSLO
Seksjonsnummer:	59
Gnr.	31
Bnr.	500

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 88505926.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 544,54,-
<u>Herav:</u>

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto kaldt- og vamrtvann	0,00	380,33 fra 01.10.2026
Akonto fjernvarme	647,00	
Tilgode: Felleskostnader		-380,29 fra 01.11.2026
Felleskostnader	2 887,54	2 507,25 fra 01.10.2026
Tilkn. TV/bredbånd	10,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Innberetningspliktige inntekter:	529,-
Fradragsberettigede kostnader:	71,-
Annen formue:	7 839,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Henry Tran pr. e-post: henry.tran@OBOS.NO eller telefon: 22 89 62 77.

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Leif Rathe, e-post: harbitza@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2694

HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 27-41

Velkommen til årsmøte i HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 27-41

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 13. juni kl. 09:00 og lukker 17. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2694

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Oppdatering av trivselsreglene punkt 4: Utleie
7. Oppdatering av trivselsreglene punkt 6 og 10: Garasjeanlegg, boder og dyrehold
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valgkomité – valg for 1 år

Med vennlig hilsen,
Styret i HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 27-41

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Leif Rathe er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Juliana Ana de Lima Neta er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. Årsregnskap_LeifR.pdf
2. Styrets arbeid Harbitz.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 320 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 320 000kr.

Sak 6

Oppdatering av trivselsreglene punkt 4: Utleie

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å oppdatere sameiets trivselsregler punkt 4 om utleie.

Bakgrunnen for forslaget er behovet for tydeligere rutiner ved utleie, slik at styret og forretningsfører har oppdatert informasjon om hvem som bor i sameiet, og slik at leietakere får nødvendig informasjon om gjeldende vedtekter, trivselsregler og praktiske forhold. Endringen skal også tydeliggjøre seksjonseiers ansvar ved utleie og bidra til å redusere ulemper og eventuelle merkostnader for sameiet som følge av manglende registrering.

Ny tekst i punkt 4. UTLEIE:

- Ved utleie av leilighet skal det registreres i Vibbo (under «Min bolig») med opplysninger om leietakers navn og telefonnummer, slik at leietakere kan bli inkludert i våre regulære informasjonsrutiner. På denne måten blir både styret og forretningsfører informert.
- Sameier er ansvarlig for at leietaker overholder sameiets vedtekter og trivselsregler. Sameier er også pliktig til å formidle informasjon fra styret til leietaker.
- Manglende registrering av utleie i Vibbo (under «Min bolig») anses som brudd på sameiets husordensregler. Eventuelle merkostnader som påføres sameiet som følge av manglende registrering, kan kreves dekket av seksjonseier. Gjentatte eller vesentlige brudd kan behandles som mislighold etter eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøtet vedtar foreslått oppdatering av trivselsreglene punkt 4 – Utleie.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å oppdatere punkt 4 Utleie i trivselsreglene, slik det fremgår av saksbeskrivelsen.

Sak 7

Oppdatering av trivselsreglene punkt 6 og 10: Garasjeanlegg, boder og dyrehold

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årsmøtet vedtar å oppdatere punkt 6 Garasjeanlegg og boder og punkt 10 Dyrehold i trivselsreglene for Harbitzalléen Boligsameie 27–41 med følgende ordlyd:

6. GARASJEANLEGG OG BODER

Garasjeanlegget skal holdes ryddig til enhver tid.
Det er ikke tillatt å leke i garasjeanlegget av sikkerhetsmessige grunner.

- Sykler og elsykler skal plasseres i sykkelstativ på områder avsatt for sykler.
- Lading av batteri til elsykkel og elsparkesykkel skal skje i egen leilighet og under oppsyn.
- Parkeringsplassene skal kun benyttes til kjøretøy. Bilen skal stå parkert innenfor oppmerket område, ikke på eller over den hvite skillelinjen.
- Det er ingen gjesteplasser i garasjen. Gjester må parkere utenfor sameiets område.
- Feilparkerte kjøretøy bøtelegges/fjernes i henhold til oppsatte skilt, uten nærmere varsel. Brudd på parkeringsbestemmelsene håndheves av parkeringsselskap utpekt av styret.
- Vask av bil, tilhenger og/eller bilhjul kan ikke gjøres i garasjen eller utenfor noen av inngangene våre. Denne typen arbeid må gjøres for eksempel på bensinstasjoner eller andre egnede steder.
- Det er ikke tillatt å oppbevare litiumbatterier, propan, bensin eller andre farlige stoffer i garasjen eller i bodene. Propanbeholdere skal oppbevares utendørs og over bakkeplan.
- Brannfarlig arbeid må ikke utføres i garasjen eller bodområde.
- Av sikkerhetsmessige grunner må alle være nøye med å holde garasjeanlegget låst og påse at uvedkommende ikke kommer inn under inn- og utkjøring.
- Påse at garasjeporten går helt ned etter at du har kjørt inn/ut, uten at uvedkommende har kommet inn.
- Sameiere bes bidra til skadedyrforebygging ved å unngå å sette ut mat på bakkenivå (rotter) og begrense bruk av pappesker i boder (skjeggkre).
- Ved feil, driftsproblemer eller behov for bistand knyttet til individuell ladeenhet eller lader tilknyttet den enkelte seksjon, skal kostnader til feilsøking, service, reparasjon eller utrykning dekkes av den seksjonseieren som har bestilt arbeidet. Dersom feilen gjelder felles ladeinfrastruktur eller annet fellesanlegg i garasjeanlegget, dekkes nødvendige kostnader av sameiet. Kostnader til reparasjon av elbillader dekkes av eieren av plassen.
- Gående oppfordres til å benytte døren ved siden av garasjeporten.

10. DYREHOLD

- Hunder og andre husdyr skal holdes i bånd på sameiets område.

- Ekskrementer skal fjernes umiddelbart, og husdyrhold må ikke sjenere naboer.
- Vask og stell av dyrene må gjøres andre steder enn i trappeoppganger eller andre fellesområder.
- Hundene skal ikke føres inn i eller helt inntil skjermede områder ved markterrasser.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøtet vedtar foreslått oppdatering av trivselsreglene punkt 6 – Garasjeanlegg og boder, og punkt 10 – Dyrehold.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar styrets forslag til oppdatering av punkt 4 Utleie i trivselsreglene..

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Ett styremedlem er på valg og stiller seg til disposisjon for gjenvalg.
I tillegg er det behov for å velge ett varamedlem til styret.

Innstilling

Styret innstiller på at årsmøtet gjenvelger Juliana Lima som styremedlem for en ny periode på 2 år.
Videre innstiller styret på at årsmøtet velger Trude Hæreid Laberg som varamedlem for en periode på 1 år.

Roller og kandidater

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

- Juliana Lima

  Juliana har vært medlem av styret siden oppstarten og har opparbeidet seg god kjennskap til sameiets historikk, arbeidsoppgaver og løpende saker. Styret mener derfor at det er viktig med kontinuitet, og innstiller på gjenvalg.

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

- Trude Hæreid Laberg

  Trude har meldt seg villig til å stille som varamedlem. Styret ser positivt på at beboere ønsker å bidra i sameiets arbeid og innstiller derfor på at Trude velges som varamedlem.

Sak 9

Valgkomité – valg for 1 år

Sameiet har behov for ett medlem til valgkomiteen for en periode på 1 år.

Innstilling

Styret innstiller på at Christine velges til valgkomiteen for 1 år.

Roller og kandidater

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

- Christine Wilhelmsen Bugge

  Christine er blitt forespurt av styret om å stille til valgkomiteen og har sagt seg villig til dette. Styret innstiller derfor på at Christine velges til valgkomiteen.

ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 214 078.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på endrende felleskostnader som ikke trådt i kraft.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Harbitzalléen Boligsameie 27-41

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Harbitzalléen Boligsameie 27-41 som består av balanse per 31. desember 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med 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.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Vedlegg 1 Side 2 av 21 Årsregnskap LnjfR.pdf

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/.

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Vedlegg 1 10 av 21 Årsregnskap LnjfR.pdf

HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 27-41
ORG.NR. 822397182, KLIENTNR. 2694

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 519 322	7 178 319	8 667 420	8 667 420
Ladeinntekter elbil		483 360	182 864	270 000	270 000
Andre inntekter	3	875 073	538 579	150 000	150 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**8 877 754**	**7 899 762**	**9 087 420**	**9 087 420**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-45 120	-45 120	-45 000	-45 000
Styrehonorar	5	-320 000	-320 000	-320 000	-320 000
Avskrivninger	13	-86 848	-86 848	0	0
Revisjonshonorar	6	-18 250	-3 150	-13 000	-13 390
Forretningsførerhonorar		-230 058	-219 548	-232 000	-242 440
Konsulenthonorar		-63 361	-139 877	-120 000	-120 000
Drift og vedlikehold	7	-1 229 519	-701 871	-835 000	-1 311 000
Forsikringer		-619 399	-565 759	-621 500	-696 080
Kommunale avgifter	8	-1 569 947	-1 290 042	-1 575 000	-1 654 455
Parkeringsplasser		0	-6 000	0	0
Energi/fyring	9	-2 436 441	-2 948 268	-2 527 000	-2 527 000
TV-anlegg/bredbånd		-22 908	-20 999	-25 000	-25 750
Andre driftskostnader	10	-1 653 090	-1 413 578	-1 630 600	-1 635 748
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-8 294 938**	**-7 761 059**	**-7 944 100**	**-8 590 863**
DRIFTSRESULTAT		**582 816**	**138 703**	**1 143 320**	**496 557**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	87 818	61 405	0	10 000
Finanskostnader	12	-11 746	-1 039	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**76 073**	**60 366**	**0**	**10 000**
ÅRSRESULTAT		**658 888**	**199 069**	**1 143 320**	**506 557**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		658 888	199 069		

HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 27-41
ORG.NR. 822397182, KLIENTNR. 2694

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	0	86 848
SUM ANLEGGSMIDLER		**0**	**86 848**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		425	32 956
Forskuddsbetalte kostnader		20 428	20 231
Andre kortsiktige fordringer	14	353 071	-372 011
Driftskonto OBOS-banken		310 260	1 445 420
Sparekonto OBOS-banken		926 792	338
SUM OMLØPSMIDLER		**1 610 976**	**1 126 934**
SUM EIENDELER		**1 610 976**	**1 213 782**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 214 078	555 190
SUM EGENKAPITAL		**1 214 078**	**555 190**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		133 294	98 309
Leverandørgjeld		34 148	397 425
Energiavregning		0	162 788
Annen kortsiktig gjeld	15	229 455	70
SUM KORTSIKTIG GJELD		**396 898**	**658 592**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 610 976**	**1 213 782**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.04.2026
Styret i Harbitzalléen Boligsameie 27-41

Leif Rathe | Erling Bertrand Hansen | Olga Borisovna Dreessen

Juliana Ana De Lima Neta | Caspar Risa Hansen

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 746 919
Garasje	463 980
Tilkn. TV/bredbånd	19 420
Akonto varme/varmtv.	1 289 003
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 519 322**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Gass og vedlikehold 2024	202 809
Avregning elbil 2024	163 196
Tilkobling elbil	23 500
Ref fakturaer 2024 HA H/F og Lille Oslo Eiendom	114 090
Garasjer 2024	71 225
Avregning gass 2024	297 253
Nøkler	3 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**875 073**

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-45 120
SUM PERSONALKOSTNADER	**-45 120**

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

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-320 000
SUM STYREHONORAR	**-320 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-8 296

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-18 250
SUM REVISJONSHONORAR	**-18 250**

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-207 454
Drift/vedlikehold VVS	-198 928
Drift/vedlikehold elektro	-51 395
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-48 033
Drift/vedlikehold heisanlegg	-328 118
Drift/vedlikehold varmeanlegg	-220 363
Drift/vedlikehold brannsikring	-115 458
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-16 077
Egenandel forsikring	-36 000
Kostnader dugnader	-7 693
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 229 519**

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-834 639
Renovasjonsgebyr	-492 876
Kommunale avgifter	-242 432
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 569 947**

NOTE 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-345 127
Fjernvarme	-2 073 175
Andre fyringskostnader	-18 140
SUM ENERGI / FYRING	**-2 436 441**

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 175
Annen leiekostnad	-25 800
Håndverktøy	-6 682
Datautstyr	-13 930
Vaktmestertjenester	-102 320
Vakthold	-33 874
Renhold ved firmaer	-588 126
Andre driftskostnader	-6 735
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 296
Andre kontorkostnader	-6 929
Kontingenter	-836 458
Bank- og kortgebyr	-4 858
Øreavrunding	93
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 653 090**

NOTE 11

FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	58 189
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 746
Renter av sparekonto i OBOS-banken	26 122
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	336
Andre renteinntekter	425
SUM FINANSINNTEKTER	**87 818**

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-11 746
SUM FINANSKOSTNADER	**-11 746**

NOTE 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

Møbler		
Kostpris	260 544	
Avskrevet tidligere	-173 696	
Avskrevet i år	-86 848	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**0**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-86 848**

NOTE 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	353 071
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**353 071**

NOTE 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-229 455
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-229 455**

Harbitzalléen boligsameie 27–41

Styrets arbeid

Styret vurderer at sameiet er godt driftet, men ser behov for fortsatt oppfølging av energikostnader og etterlevelse av vedtekter. Det var en bra oppslutning om sameiets dugnad i år også og dette er nå en årlig tradisjon.

Styret har i perioden hatt løpende arbeid med drift og forvaltning av sameiet. Det er avholdt 7 styremøter i 2025, i tillegg til løpende behandling av saker via e-post. Styret har hatt særlig fokus på økonomi, tekniske anlegg, brannsikring og oppfølging av henvendelser fra seksjonseiere.

Styret har behandlet saker på e-post og Vibbo og det har vært mange henvendelser gjennom året.

Økonomi

Styret har fulgt opp sameiets økonomi gjennom budsjettarbeid og oppfølging av utestående poster.

Det har vært gjennomført regnskapsmøte med forretningsfører, samt oppfølging av renteendringer på sameiets beholdning.

Videre har styret arbeidet med kontroll og avregning av energikostnader, herunder varmeregnskap.

Ista har brukt mye tid på å få avregning for vann og varme satt opp. Styret har nå fått en foreløpig avregning til gjennomsyn, og oppgjør vil bli sendt ut så snart som mulig.

Styret har også foretatt en gjennomgang av kostnader knyttet til garasjen og netto driftskostnader på 321 kr/plass mnd vil nå gjelde både for beboere i sameiet og for gjesteplassene. Økt innbetaling fra gjesteplasser vil gi en økt inntekt for sameiet.

Forsikring og skadesaker

Styret har fulgt opp en skadesaker med tilhørende reklamasjon og krav om erstatning.

Det har vært dialog med både beboere og forsikringsselskap for å ivareta sameiets interesser.

Vi har hatt gjentatte skader grunnet vannlekkasjer fra vannskap. Styret sendt ut informasjon og vedlikeholdsplikt og varslingsplikt ved feil i skap. Det er viktig at alle følger dette opp.

Drift og vedlikehold

Styret har hatt oppfølging av tekniske og driftsmessige forhold, herunder energiforbruk og avregninger samt enkelte tekniske installasjoner og feil.

Formålet har vært å sikre forsvarlig drift og god kostnadskontroll.

Forvaltning, regler og beboersaker

Styret har behandlet flere henvendelser fra seksjonseiere, samt saker knyttet til etterlevelse av vedtekter og ordensregler.

Det har blant annet vært fokus på utleie og registrering av leietakere og adgangssystemer og nøkler

Styret arbeider for lik praktisering av regelverket i sameiet.

Fellesområder

Styret har fulgt opp drift og bruk av fellesområder, inkludert garasjeanlegg og tilhørende løsninger.

Det er gjennomført dugnad i sameiet, med god deltakelse fra beboerne. Dugnadene bidrar til økt trivsel og ivaretakelse av fellesområdene.

Styret har også deltatt i arbeid gjennom huseierforeningen, hvor det har vært avholdt flere møter i perioden. I denne sammenheng er det besluttet å bytte gartner, med mål om å sikre bedre oppfølging og kvalitet på uteområdene.

Årsmøtesaker

Styret har behandlet innkomne saker og forberedt disse for behandling på årsmøtet.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 13.06.26 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 17.06.26
Selskapsnummer: 2694 **Selskapsnavn:** HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 27-41

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Leif Rathe er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Juliana Ana de Lima Neta er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 320 000kr.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Oppdatering av trivselsreglene punkt 4: Utleie

Årsmøtet vedtar å oppdatere punkt 4 Utleie i trivselsreglene, slik det fremgår av saksbeskrivelsen.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Oppdatering av trivselsreglene punkt 6 og 10: Garasjeanlegg, boder og dyrehold

Årsmøtet vedtar styrets forslag til oppdatering av punkt 4 Utleie i trivselsreglene..

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Juliana Lima

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Trude Hæreid Laberg

Sak 9 Valgkomité – valg for 1 år

Valgkomite (kun 1 skal velges)

☐ Christine Wilhelmsen Bugge

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 27-41

Organisasjonsnummer: 822397182
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 13. juni kl. 09:00 til 17. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 65.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Leif Rathe er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **56**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

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

Antall stemmer for vedtaket: **54**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **54**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

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

Antall stemmer for vedtaket: **52**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 320 000

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

Antall stemmer for vedtaket: **47**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Oppdatering av trivselsreglene punkt 4: Utleie

Styret foreslår å oppdatere sameiets trivselsregler punkt 4 om utleie.

Bakgrunnen for forslaget er behovet for tydeligere rutiner ved utleie, slik at styret og forretningsfører har oppdatert informasjon om hvem som bor i sameiet, og slik at leietakere får nødvendig informasjon om gjeldende vedtekter, trivselsregler og praktiske forhold. Endringen skal også tydeliggjøre seksjonseiers ansvar ved utleie og bidra til å redusere ulemper og eventuelle merkostnader for sameiet som følge av manglende registrering.

Ny tekst i punkt 4. UTLEIE:

- Ved utleie av leilighet skal det registreres i Vibbo (under «Min bolig») med opplysninger om leietakers navn og telefonnummer, slik at leietakere kan bli inkludert i våre regulære informasjonsrutiner. På denne måten blir både styret og forretningsfører informert.
- Sameier er ansvarlig for at leietaker overholder sameiets vedtekter og trivselsregler. Sameier er også pliktig til å formidle informasjon fra styret til leietaker.
- Manglende registrering av utleie i Vibbo (under «Min bolig») anses som brudd på sameiets husordensregler. Eventuelle merkostnader som påføres sameiet som følge av manglende registrering, kan kreves dekket av seksjonseier. Gjentatte eller vesentlige brudd kan behandles som mislighold etter eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at årsmøtet vedtar foreslått oppdatering av trivselsreglene punkt 4 – Utleie.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar å oppdatere punkt 4 Utleie i trivselsreglene, slik det fremgår av saksbeskrivelsen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **51**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Oppdatering av trivselsreglene punkt 6 og 10: Garasjeanlegg, boder og dyrehold

Årsmøtet vedtar å oppdatere punkt 6 Garasjeanlegg og boder og punkt 10 Dyrehold i trivselsreglene for Harbitzalléen Boligsameie 27–41 med følgende ordlyd:

6. GARASJEANLEGG OG BODER

Garasjeanlegget skal holdes ryddig til enhver tid.
Det er ikke tillatt å leke i garasjeanlegget av sikkerhetsmessige grunner.

- Sykler og elsykler skal plasseres i sykkelstativ på områder avsatt for sykler.
- Lading av batteri til elsykkel og elsparkesykkel skal skje i egen leilighet og under oppsyn.
- Parkeringsplassene skal kun benyttes til kjøretøy. Bilen skal stå parkert innenfor oppmerket område, ikke på eller over den hvite skillelinjen.
- Det er ingen gjesteplasser i garasjen. Gjester må parkere utenfor sameiets område.
- Feilparkerte kjøretøy bøtelegges/fjernes i henhold til oppsatte skilt, uten nærmere varsel. Brudd på parkeringsbestemmelsene håndheves av parkeringsselskap utpekt av styret.
- Vask av bil, tilhenger og/eller bilhjul kan ikke gjøres i garasjen eller utenfor noen av inngangene våre. Denne typen arbeid må gjøres for eksempel på bensinstasjoner eller andre egnede steder.
- Det er ikke tillatt å oppbevare litiumbatterier, propan, bensin eller andre farlige stoffer i garasjen eller i bodene. Propanbeholdere skal oppbevares utendørs og over bakkeplan.
- Brannfarlig arbeid må ikke utføres i garasjen eller bodområde.
- Av sikkerhetsmessige grunner må alle være nøye med å holde garasjeanlegget låst og påse at uvedkommende ikke kommer inn under inn- og utkjøring.
- Påse at garasjeporten går helt ned etter at du har kjørt inn/ut, uten at uvedkommende har kommet inn.
- Sameiere bes bidra til skadedyrforebygging ved å unngå å sette ut mat på bakkenivå (rotter) og begrense bruk av pappesker i boder (skjeggkre).
- Ved feil, driftsproblemer eller behov for bistand knyttet til individuell ladeenhet eller lader tilknyttet den enkelte seksjon, skal kostnader til feilsøking, service, reparasjon eller utrykning dekkes av den seksjonseieren som har bestilt arbeidet. Dersom feilen gjelder felles ladeinfrastruktur eller annet fellesanlegg i garasjeanlegget, dekkes nødvendige kostnader av sameiet. Kostnader til reparasjon av elbillader dekkes av eieren av plassen.
- Gående oppfordres til å benytte døren ved siden av garasjeporten.

10. DYREHOLD

- Hunder og andre husdyr skal holdes i bånd på sameiets område.
- Ekskrementer skal fjernes umiddelbart, og husdyrhold må ikke sjenere naboer.
- Vask og stell av dyrene må gjøres andre steder enn i trappeoppganger eller andre fellesområder.
- Hundene skal ikke føres inn i eller helt inntil skjermede områder ved markterrasser.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøtet vedtar foreslått oppdatering av trivselsreglene punkt 6 – Garasjeanlegg og boder, og punkt 10 – Dyrehold.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar styrets forslag til oppdatering av punkt 4 Utleie i trivselsreglene..
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **54**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Valg av tillitsvalgte

Ett styremedlem er på valg og stiller seg til disposisjon for gjenvalg.
I tillegg er det behov for å velge ett varamedlem til styret.

Innstilling
Styret innstiller på at årsmøtet gjenvelger Juliana Lima som styremedlem for en ny periode på 2 år.
Videre innstiller styret på at årsmøtet velger Trude Hæreid Laberg som varamedlem for en periode på 1 år.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Juliana Lima (50 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Juliana Lima

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Trude Hæreid Laberg (53 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Trude Hæreid Laberg

9. Valgkomité – valg for 1 år

Sameiet har behov for ett medlem til valgkomiteen for en periode på 1 år.

Innstilling
Styret innstiller på at Christine velges til valgkomiteen for 1 år.

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Christine Wilhelmsen Bugge (52 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Christine Wilhelmsen Bugge

VEDTEKTER FOR
HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 27- 41

Fastsatt av utbygger i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65, endret på ekstraordinært årsmøte 2. april 2019, sist endret på ordinært årsmøte 12. februar 2020. sist endret 27.mars 2023

1. NAVN, OPPRETTELSE OG HVA SAMEIET OMFATTER

Sameiets navn er Harbitzalléen Boligsameie 27-41, og har gårdsnummer 31 og bruksnummer 500 i Oslo kommune. Adressen er Harbitzalléen 27-41. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 20. februar 2019.

Sameiet består av 162 boligseksjoner i henhold til kommunens seksjoneringsvedtak den 14. januar 2019.

Sameiet og seksjonseierne har tinglyst bruksrett til boder, sykkelparkering og tekniske installasjoner/servicearealer i anleggseiendommen gnr. 31 og bnr. 506.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

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

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

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

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

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

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

BESKYTTET

2.4. Parkering/garasjeplasser

De parkeringsplasser som disponeres av seksjonseiere i sameiet er beliggende i anleggseiendommen gnr. 31 bnr. 506.

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

Det er kun seksjonseiere som har ervervet bruksrett til parkeringsplass sammen med sin seksjon som har rett til å benytte parkeringsplass i anleggseiendommen.

Overføring av rettigheter til parkeringsplasser krever varsel til forretningsfører og tinglysning. Rettighetene kan ikke overføres til andre enn boligseksjoner i eierseksjonssameiene i gnr 31 bnr 500 og 501 eller eiendommer som er fradelt fra disse.

Det er ikke lov å parkere på fellesarealer. Bakgrunnen for dette er fremkommelighet for større biler/utrykningskjøretøyer samt snøbrøyting. I garasjen er det ikke tillatt p parkere utenfor oppmerkede parkeringsplasser, på gangveier eller foran oppgangene. Brudd på parkeringsbestemmelsene håndheves av parkeringsselskap, utpekt av styret.

2.5. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

2.6. Dyrehold

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

3. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

BESKYTTET

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter én måneds varsel.

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

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

Kostnader til drift og vedlikehold av parkeringsanlegget skal dekkes av seksjonene som har parkeringsplass. Kostnadene skal beregnes særskilt, og fordeles likt med én andel per plass.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

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

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

Seksjonseier er pålagt ansvar for at årlig service/kontroll av gasspeis kan gjennomføres. Feil/mangler på gassapparater med tilknyttede komponenter kan få store konsekvenser både for personer og eiendom. DSB (Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap) har fastsatt bestemmelser om at kvalifisert serviceutøver skal foreta kontroll i begynnelsen av hver fyringssesong, uavhengig av hvor mye/lite peisen har vært i bruk. Sameiet organiserer årlig kontroll via godkjent serviceleverandør, og seksjonseier er ansvarlig for at kontrollen kan gjennomføres i sin boenhet. Manglende kontroll kan medføre stenging av gasstilførsel til leiligheten.

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

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

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

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

Utvendige fellesarealer for gnr./bnr. 31/500, 31/501 og overflateeiendom fradelt fra 31/501 skal vedlikeholdes og forvaltes av Harbitzalléen Huseierforening og sameiet betaler sin andel etter vedtak og fakturering fra huseierforeningen.

BESKYTTET

5.3. Bygningsmessige arbeider

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

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

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

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

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

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

5.6. Fellesregler om forsikringsskader

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

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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

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

BESKYTTET

allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

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

BESKYTTET

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

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

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

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

BESKYTTET

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

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

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

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

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

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

8.3. Styremøter

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

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

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

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

8.4. Styrets oppgaver

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

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet

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

BESKYTTET

noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

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

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

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

8.8. Sameiet skal ha en valkomité. Valgkomiteen velges på årsmøte. Valgkomiteen skal bestå av 3 eller 5 personer hvorav en skal være leder. Valgkomiteen bestemmer sjølv kven som skal være leder.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

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

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

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

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

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

BESKYTTET

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

BESKYTTET

9.3. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

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

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisorer.

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

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

11. HARBITZALLÉEN HUSEIERFORENING

Harbitzalléen Boligsameie 27-41 er ved tinglyst erklæring pliktig medlem av Harbitzalléen Huseierforening, jfr. punkt 2.1 ovenfor.

Sameiets andel av huseierforeningens kostnader er 162/313, det vil si beregnet forholdsmessig etter antall boliger.

12. SÆRLIGE BESTEMMELSER

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

12.1 Boder, tekniske rom og servicearealer i anleggseiendom

Boder, arealer for postkasser, sykkelparkering og tekniske rom/servicearealer er lokalisert i underliggende anleggseiendom og det er tinglyst rettigheter for seksjonseierne til denne bruken, se punkt 12.2.

12.2 Tinglyste erklæringer

- Erklæring om pliktig medlemskap i Harbitzalléen Huseierforening
- Erklæring om avfallsanlegg
- (Gjensidig) erklæring om eiendomsgrense
- Avtale om drift- og vedlikehold om gang- og sykkelvei
- Bruksrett til parkeringsplass
- Bruksrett til parkering av motorsykkel

BESKYTTET

- Rettighetserklæring til gang-, kjøre- og sykkeladkomst, sykkelparkering, boder, reparasjon- og vedlikehold, vann- og avløpsanlegg, bruksrett til teknisk rom og installasjoner, rett til anleggelse av postkasser, bruksrett til parkeringsplasser for postbil samt kjøreadkomst og vederlag for bruksretter.

- Erklæring om rett til røykutkast og friskluftinntak

12.3 Tilgang via leiligheter ved nødevakuering av heiser

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

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres eller fjernes.

12.4 Kameraovervåkning

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

13. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

14. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

BESKYTTET

TRIVSELSREGLER FOR HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 27 - 41

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

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

1. BRUK AV SEKSJONEN

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

2. BALKONGER / TERRASSER / PRIVATE UTEAREALER

Disse skal holdes ryddige og tiltalende til enhver tid.

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

3. RO OG ORDEN

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

BESKYTTET

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

4. UTLEIE

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

5. OPPGANGER OG HEIS

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

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

6. GARASJEANLEGG

Garasjeanlegget skal holdes ryddig til enhver tid.

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

BESKYTTET

TRIVSELSREGLER FOR HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 27 - 41

7. PARKERING OG KJØRING

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

8. FELLESAREALER

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

Takterrassene

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

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

- Det er ikke tillatt med selskapeligheter, fester, gruppetrening etc. som vil være til generell

sjenanse for naboene og spesielt naboene under takterrassene. Vi gjør oppmerksom på at takterrassene dessverre ikke er spesielt godt isolert og derfor uegnet til større felles aktiviteter. Det er ikke tillatt å spille forstyrrende musikk eller å være overstadig beruset med de konsekvenser det kan ha for sikkerhet, lydnivå og forsøpling på fellesarealer.

- Felles takterrasse kan ikke reserveres eller holdes av, og det er ikke noe "førstemann til mølla" system.

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

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

BESKYTTET

terrassen ved brudd på reglene.

9. PLENER

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

10. DYREHOLD

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

11. SØPPELANLEGG

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

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

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

BESKYTTET



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

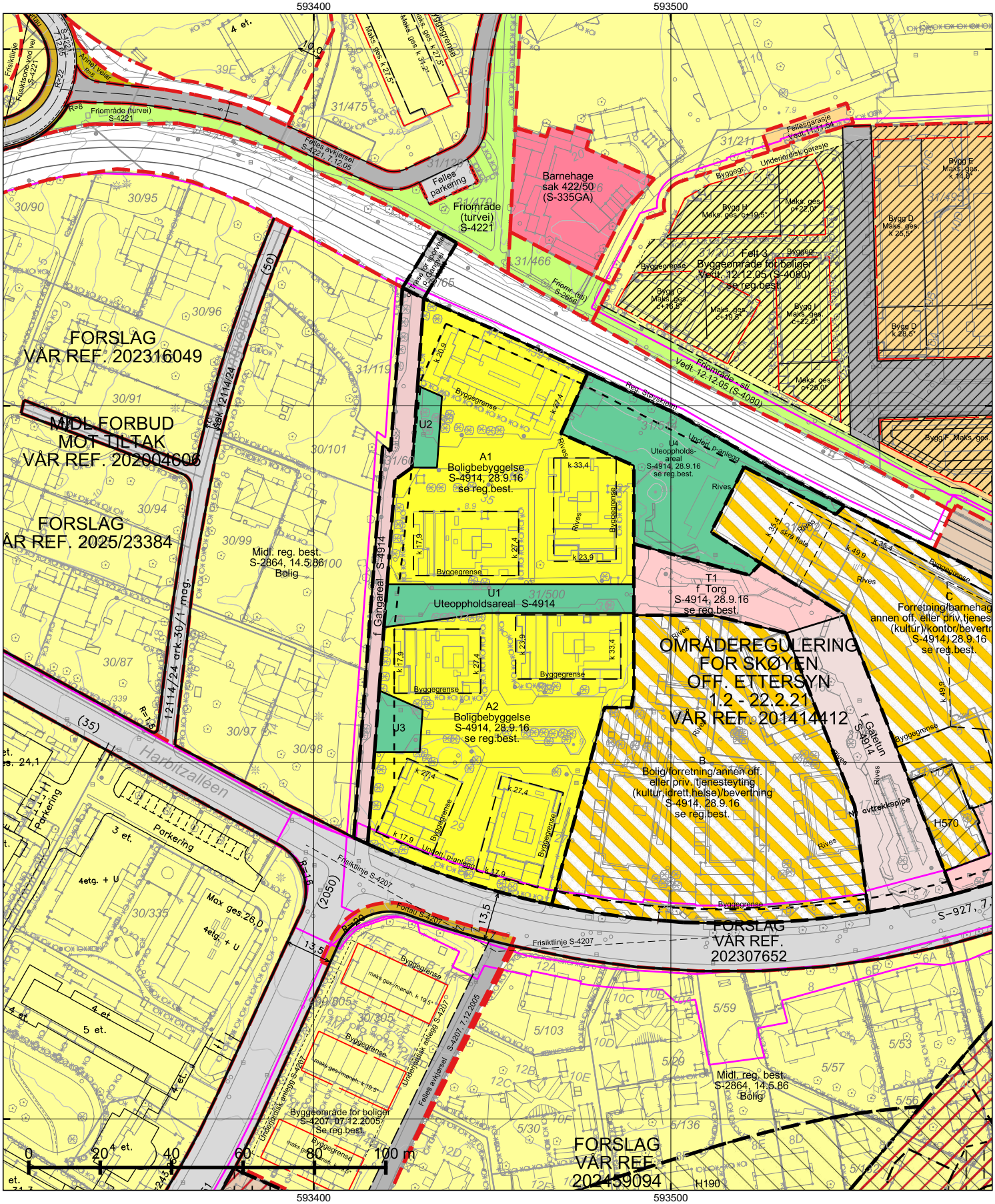
Reguleringskart

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

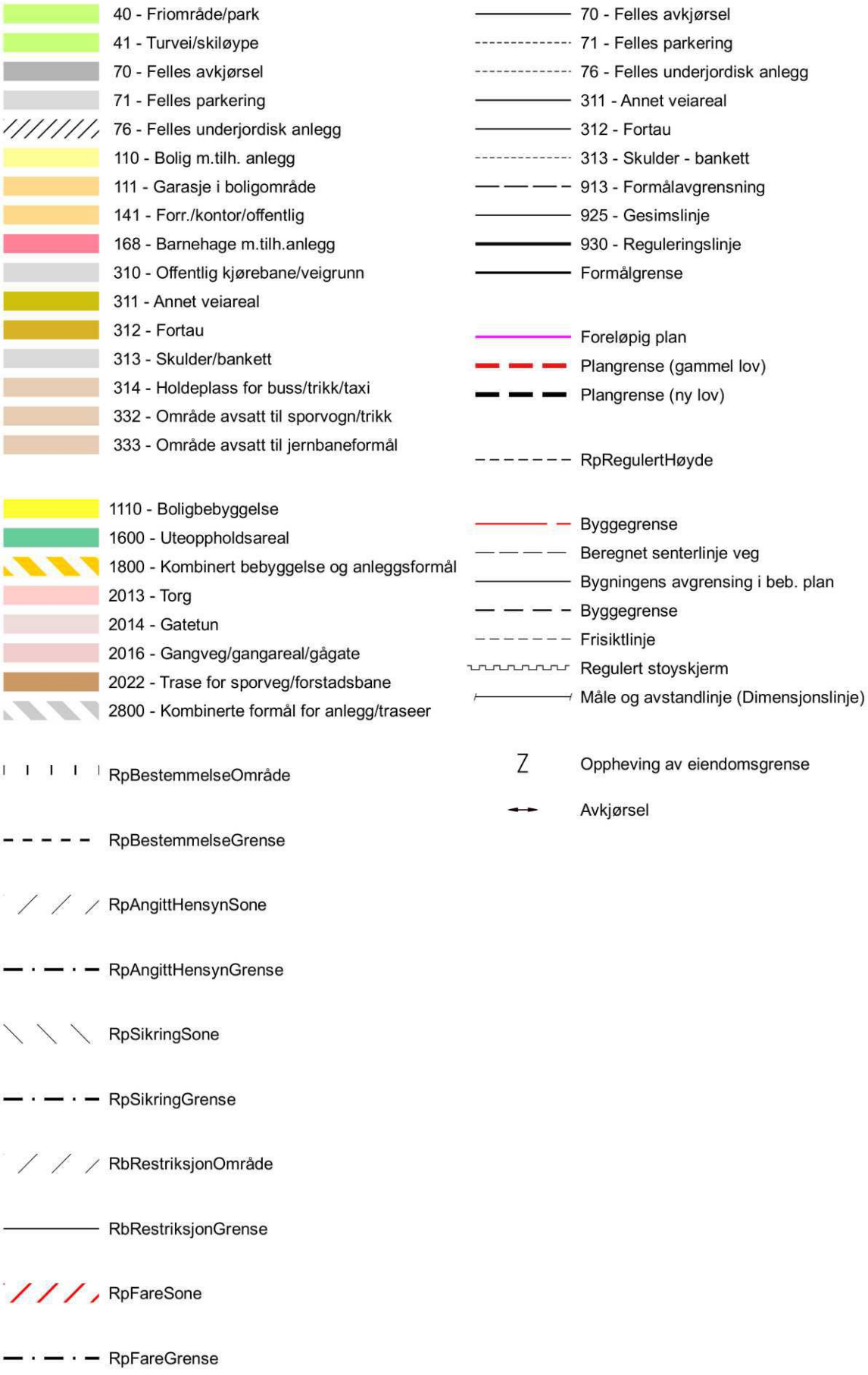
PlottID/Best.nr: 162645/ 86539333
Adresse: Harbitzalléen 33
Gnr/Bnr: 31/500
Deres ref.:
Kommentar:

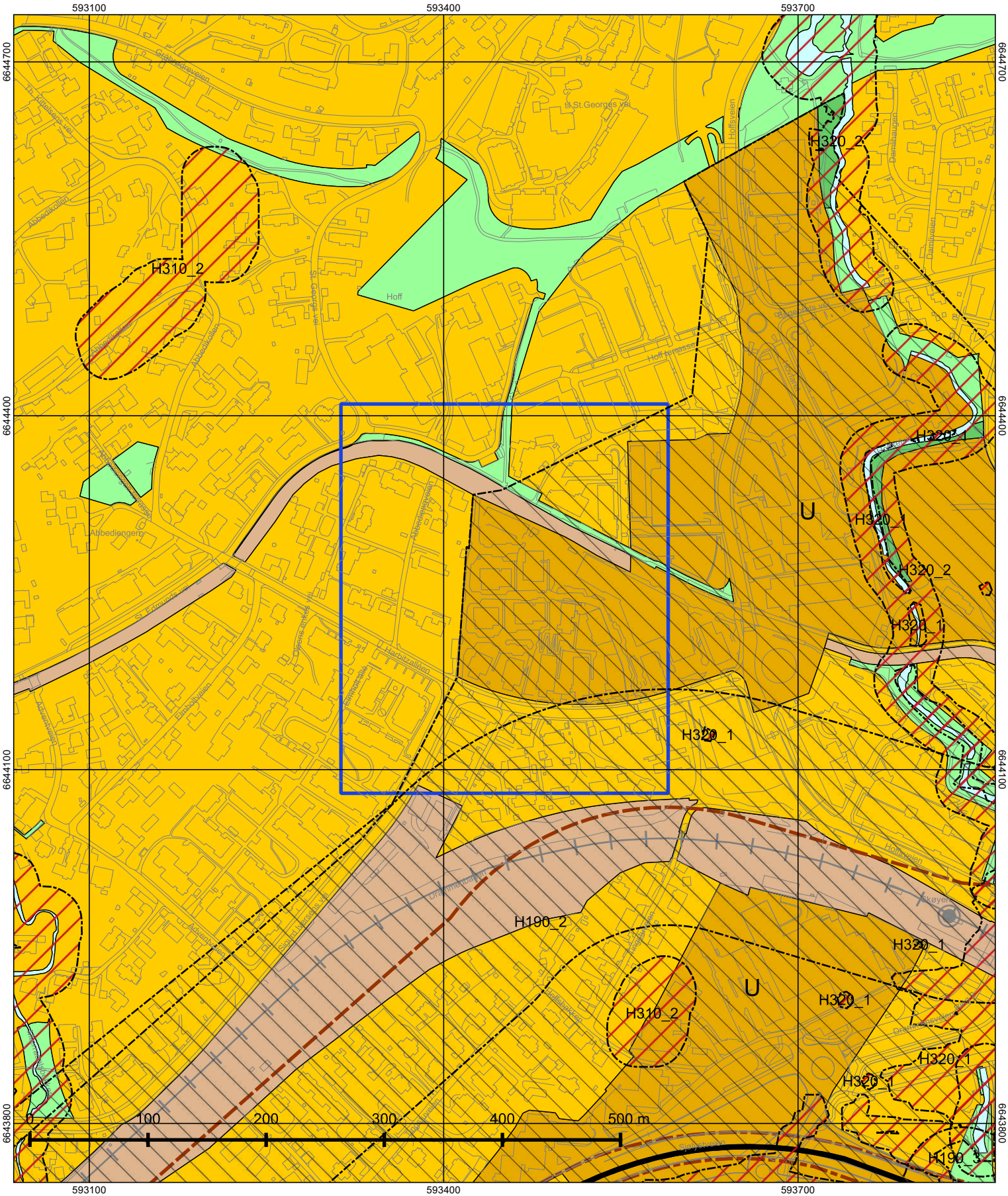
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


593400
593500
6644400
6644300
6644200
6644100
FORSLAG
VÅR REF. 202316049
MIDL FORBUD
MOT TILTAK
VÅR REF. 202004606
FORSLAG
VÅR REF. 2025/23384
OMRÅDEREGULERING
FOR SKØYEN
OFF. ETTERSYN
1.2 - 22.2.21
VÅR REF. 201414412
FORSLAG
VÅR REF.
202307652
FORSLAG
VÅR REF.
202459094
A1
Boligbebyggelse
S-4914, 28.9.16
se reg.best.
A2
Boligbebyggelse
S-4914, 28.9.16
se reg.best.
U1
Uteoppholdsareal S-4914
U2
U3
U4
Uteopphold-
areal
S-4914, 28.9.16
se reg.best.
T1
f Torg
S-4914, 28.9.16
se reg.best.
B
Bolig/forretning/annen off.
eller priv. tjenesteyting
(kultur,idrett,helse)/bevertning
S-4914, 28.9.16
se reg.best.
C
Forretning/barnehage
annen off. eller priv.tjenes
(kultur)/kontor/bevertn
S-4914, 28.9.16
se reg.best.
Barnehage
sak 422/50
(S-335GA)
Felt 3
Byggeområde for boliger
Vedt. 12.12.05 (S-4080)
se reg.best.
Byggeområde for boliger
S-4207, 07.12.2005
Se reg.best.
Friområde (turvei)
S-4221
Harbitzalléen
f Gangareal S-4914
f Gaselun S-4914
Midl. reg. best.
S-2864, 14.5.86
Bolig
Byggegrense
Rives
Parkering
Frisiktlinje S-4207
Fortau S-4207
Felles avkjørsel S-4207, 7.12.2005
Underjordisk anlegg S-4207
Felles parkering
Felles avkjørsel S-4221, 7.12.05
Frisiktlinje
Frisiktsone ved vei S-4221
Anvist veiareal R=8
Friområde (turvei) S-4221
Vedt. 12.12.05 (S-4080)
Reg. Støyskjerm
Underjordisk garasje
Fellesgarasje Vedtt. 11.11.64
Bygg E Maks. gesh. 24,0
Bygg D Maks. gesh. 26,5
Bygg D k 28,5
Bygg F Maks. gesh.
Bygg G Maks. gesh. c+16,5
Bygg H Maks. gesh. c+19,5
Bygg I Maks. gesh. c+22,5
Maks gesh. c+22,0
Maks gesh. c+19,5
Maks gesh. c+28,0
Maks. gesh. k 27,5
Maks. gesh. k 31,2
Maks. gesh. k 27,4
Maks. gesh. k 20,9
Maks. gesh. k 33,4
Maks. gesh. k 35,4
Maks. gesh. k 49,9
Maks. gesh. k 23,9
Maks. gesh. k 17,9
Maks. gesh. k 27,4
Maks. gesh. k 33,4
Maks. gesh. k 23,9
Maks. gesh. k 17,9
Maks. gesh. k 27,4
Maks. gesh. k 17,9
Maks. gesh. k 27,4
Maks. gesh. k 17,9
Maks. gesh. k 17,9
Maks ges/mønehøyde k 19,5*
Maks ges/mønehøyde k 19,5*
Max ges.26,0
4etg. + U
3 et.
4 et.
5 et.
H570
H190
Midl. reg. best.
S-2864, 14.5.86
Bolig
Midl. reg. best.
S-2864, 14.5.86
Bolig
Ovtrekksspile
Skrå tiltak
Underjordisk anlegg
Utgår
Utgår
Utgår

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162645/86539333
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4914

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

Vedtaksdato: 28.09.2016

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200807651

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200807651

Dokumentet består av 9 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-4914
Vedtatt 07.09.2016

OSLO KOMMUNE

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

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

§ 2 Arealformål
Området reguleres til:

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

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

- Hensynssoner - bevaring kulturmiljø — H570

§ 3 Fellesbestemmelser Vertikalnivå 2

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det tillates etablert en base i en etasje.

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

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

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

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

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

Mot gatetunet i øst skal fasadene være transparente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 11 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

11.1 Torg

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

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

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

§11.2 Gatetun

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

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

11.3 Gangareal

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

11.4 Trasé for sporvogn/gangvei

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

11.5 Byggeplan

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

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

§ 12 Hensynssoner – bevaring kulturmiljø – H570

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

§ 13 Miljøbestemmelser

13.1 Støy

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

13.2 Overvannshåndtering

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

13.3 Fjernvarme

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

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

13.4 Kvalitetsprogram

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

§ 14 Rekkefølgebestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Byrådsavdeling for byutvikling, den 30.09.2016.

Kjersti Simonnæs, bem.

Plan- og bygningsetaten

Dato: 04.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539333
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 31, BNR. 500.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 31, bnr. 500.

GNR. 31 BNR. 500

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.10.2018.

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

9212 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

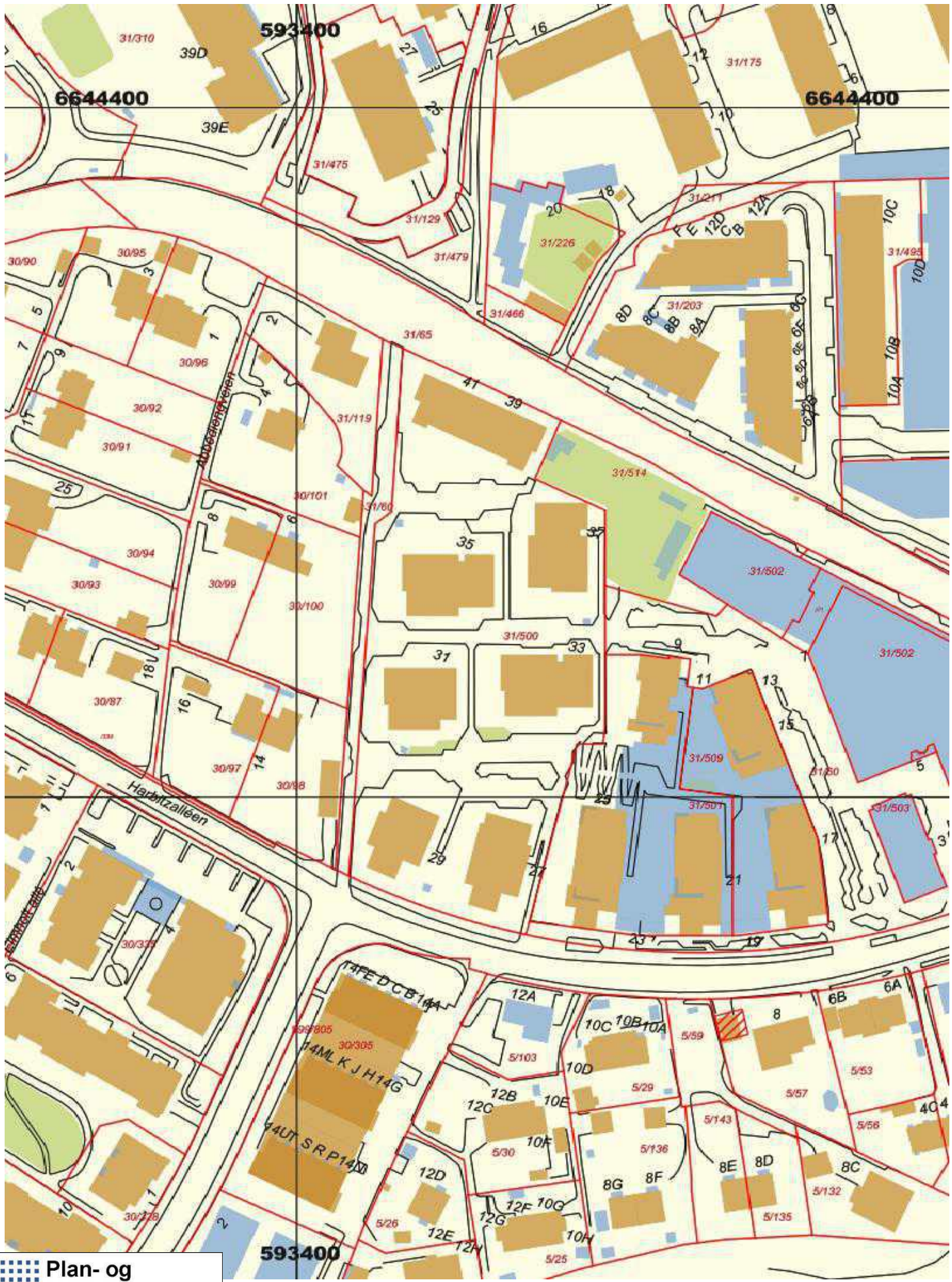
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

MAKE ARKITEKTER AS
Maridalsveien 10
0178 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 14.04.2023
Kai Robert Gundersen	201610437 - 159 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Hildegunn Ohren	

Adresse:	HARBITZALLÉEN 27 - 41	Eiendom:	31/500/0/0
Tiltakshaver:	HARBITZALLÉEN BOLIG AS	Søker:	MAKE ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest – Harbitzalléen 27 - 41

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 25.01.2023.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201610437			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Detaljer - Materialbeskrivelse	A10.28		23/69
Oversikt over jordtykkelse		17.02.2017	27/10
Avkjørselsplan 1 (1:500)	A10.30	17.02.2017	27/13
Avkjørselsplan 2 (1:1000)	A10.17	17.02.2017	27/14
Utomhusplan	101 rev. C03	16.02.2017	27/15
Utomhusplan, utsnitt lekelandskap	110 rev. C01	17.02.2017	27/16
Hus E - Plan U1	A11.1.5.1U rev. B	17.02.2017	27/35
Hus F - Plan U1	A11.1.6.1U rev. B	17.02.2017	27/39
Hus G - Plan U1	A11.1.7.1U rev. B	17.02.2017	27/44
Prinsippsnitt, bebyggelse - omgivelser	16043	17.02.2017	27/61
Illustrasjon plan U1	A10.4 rev. G	14.03.2017	30/3
Illustrasjon plan U1 felt A og B	A10.12 rev. H	14.03.2017	30/4

Hus A - Plan U1	A11.1.1.1U rev. C	14.03.2017	30/5
Hus B - Plan U1	A11.1.2.1U rev. C	14.03.2017	30/6
Hus C - Plan U1	A11.1.3.1U rev. C	14.03.2017	30/7
Hus D - Plan U1	A11.1.4.1U rev. C	14.03.2017	30/8
Situasjonsplan - 1	D-03	24.11.2017	67/8
Situasjonsplan - 2	D-01	24.11.2017	67/9
Utomhusplan taklandskap	A10.3 rev. H	24.11.2017	67/10
Hus A - Plan 1 og 2	A11.1.1.1-2 rev. F	24.11.2017	67/18
Hus A - Plan 5 og 6	A11.1.1.5-6 rev. F	24.11.2017	67/19
Hus A - Plan 3 og 4	A11.1.1.3-4 rev. E	24.11.2017	67/20
Hus A - Takplan	A11.1.1.7 rev. C	24.11.2017	67/21
Hus B - Plan 1 og 2	A11.1.2.1-2 rev. F	24.11.2017	67/22
Hus B - Plan 3 og 4	A11.1.2.3-4 rev. E	24.11.2017	67/23
Hus B - Plan 5 og 6	A11.1.2.5-6 rev. F	24.11.2017	67/24
Hus B - Takplan	A11.1.2.7 rev. C	24.11.2017	67/25
Hus C - Plan 1 og 2	A11.1.3.1-2 rev. E	24.11.2017	67/26
Hus C - Plan 3 og 4	A11.1.3.3-4 rev. E	24.11.2017	67/27
Hus C - Plan 5 og 6	A11.1.3.5-6 rev. F	24.11.2017	67/28
Hus C - Takplan	A11.1.3.7 rev. C	24.11.2017	67/29
Hus D - Plan 1 og 2	A11.1.4.1-2 rev. E	24.11.2017	67/30
Hus D - Plan 3 og 4	A11.1.4.3-4 rev. E	24.11.2017	67/31
Hus D - Plan 5 og 6	A11.1.4.5-6 rev. E	24.11.2017	67/32
Hus D - Plan 7 og 8	A11.1.4.7-8 rev. F	24.11.2017	67/33
Hus D - Takplan	A11.1.4.9 rev. C	24.11.2017	67/34
Hus E - Plan 1 og 2	A11.1.5.1-2 rev. F	24.11.2017	67/35
Hus E - Plan 3 og 4	A11.1.5.3-4 rev. F	24.11.2017	67/36
Hus E - Plan 5 og 6	A11.1.5.5-6 rev. G	24.11.2017	67/37
Hus E - Takplan	A11.1.5.7 rev. D	24.11.2017	67/38
Hus F - Plan 1 og 2	A11.1.6.1-2 rev. F	24.11.2017	67/39
Hus F - Plan 3 og 4	A11.1.6.3-4 rev. F	24.11.2017	67/40
Hus F - Plan 5 og 6	A11.1.6.5-6 rev. F	24.11.2017	67/41
Hus F - Plan 7 og 8	A11.1.6.7-8 rev. F	24.11.2017	67/42
Hus F - Takplan	A11.1.6.9 rev. C	24.11.2017	67/43
Hus G - Plan 1 og 2	A11.1.7.1-2 rev. F	24.11.2017	67/44
Hus G - Plan 3 og 4	A11.1.7.3-4 rev. F	24.11.2017	67/45
Hus G - Plan 5 og 6	A11.1.7.5-6 rev. G	24.11.2017	67/46
Hus G - Takplan	A11.1.7.7 rev. D	24.11.2017	67/47
Hus A - Snitt A1 og A2	A13.1 rev. F	24.11.2017	67/48
Hus B - Snitt B1 og B2	A13.2 rev. F	24.11.2017	67/49
Hus C - Snitt C1 og C2	A13.3 rev. F	24.11.2017	67/50

Hus D - Snitt D1 og D2	A13.4 rev. F	24.11.2017	67/51
Hus F - Snitt F1 og F2	A13.6 rev. F	24.11.2017	67/53
Hus G - Snitt G1 og G2	A13.7 rev. F	24.11.2017	67/54
Hus C - Fasader	A12.3 rev. F	24.11.2017	67/59
Hus D - Fasader	A12.4 rev. F	24.11.2017	67/60
Hus E - Fasader	A12.5 rev. F	24.11.2017	67/61
Hus F - Fasader	A12.6 rev. F	24.11.2017	67/62
Hus G - Fasade Nord og Syd	A12.7.1 rev. F	24.11.2017	67/63
Hus G - Fasade Vest og Øst	A12.7.2 rev. D	24.11.2017	67/64
Plan 1 Hus A	A11.1.1.1	19.03.2021	136/4
Plan 1 Hus B	A11.1.2.1	19.03.2021	136/5
Fasader Hus A	A12.1	19.03.2021	136/6
Fasader Hus B	A12.2	19.03.2021	136/7
Avkjørselsplan	A10.40	11.05.2021	137/6
Situasjonsplan	A10.2	12.08.2021	139/6
Illustrasjon fasader			139/7

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Dere har sendt inn sluttrapport for avfallshåndtering med dokumentasjon fra avfallsmottak.

Dere må sende inn sluttrapport for forurenset grunn for resterende delfelt til oss så snart som mulig.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Hildegunn Ohren - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

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

Vedlegg nr.

E-20



B-PLAN 02



B-PLAN 01

Rev.	Revisjonsdato	Revisjonen omfatter	Tegnet av	Kntr. av
F	24.11.2017	Int. endringssøknad takoppbygg	HSF/PH	KRG
E	12.09.2017	Int. tilbakemelding fra PBE ifm. endringssøknad	HSF/MMA	KRG
D	07.08.2017	Int. endringssøknad mindre utvidelse balkonger og takoppbygg	HSF/MMA	KRG
C	22.12.2016	Int. mindre just. rammesøknad	HSF/MMA	KRG
B	18.05.2016	Salgsrammesøknad	PH/HSF	KRG
A	11.03.2016	Tilbudsgrunnlag	PH/HSF	KRG

Tegningsnummer: A11.1.2.1-2 | Tittel: Hus B - Plan 1 og 2 | Revisjon: F

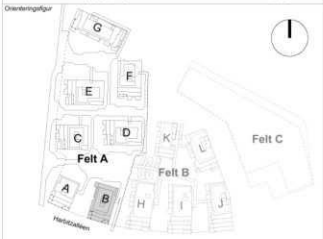
Prosjektinformasjon

-

Skala

0 0,5 1 2 10m

Orienteringsfigur



Prosjektnummer	Prosjekt
351	Harbitzalléen 5-7 Felt A Gnr/Bnr. 31/60
Tegningsgruppe: PLANER	Fase: Rammesøknad
Tegningsnummer: A11.1.2.1-2	Tittel: Hus B - Plan 1 og 2
Tegnet dato / Kontroll: 11.03.16 PH/HSF/KRG	Målestokk: 1:100 (1:200 - A3)
	Revisjon: F
	Originalformat: A1

MAKE Arkitekter AS
Markaveien 10
0179 Oslo
Tlf +47 23 99 33 40
Org.nr. 913 076 702

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Harbitzalléen 33, 0275 Oslo
Gnr. 31, Bnr. 500, Snr. 59, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260513

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Lars Ryen

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

E-post: lars.ryen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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