PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

HARBITZALLÉEN 21

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører

Ferdigattest og byggetegninger

Servitutter

Energiattest

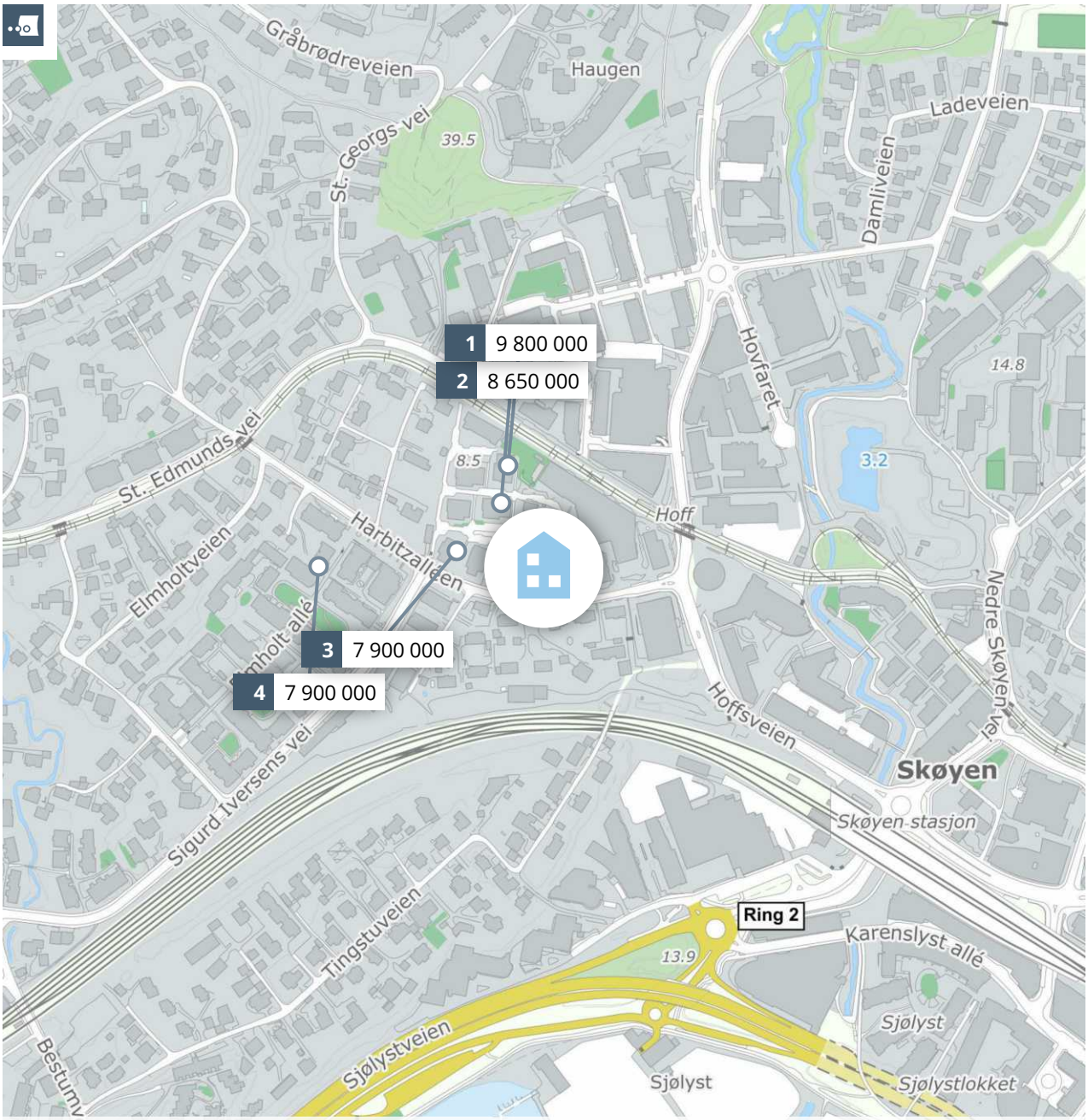
Arealbekreftelse

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering
HARBITZALLÉEN 21

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 10.12.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Harbitzalléen 21, 0275 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2020

GNR 31 BNR 501 FNR 0 SNR 39 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Hoff nord

Verdivurdert til

7 800 000

-	7 800 000	132 203
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	59 m²	5 m²	- m²	9 m²	- m²	- m²
Byggeår						2020

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Heis Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Harbitzalléen 37				24.09.2025	9 500 000	**9 800 000**	0	9 800 000	**138 028**
	71 m²	2019	5. etg	2 sov						
2	Harbitzalléen 33				02.09.2025	8 700 000	**8 650 000**	0	8 650 000	**120 139**
	72 m²	2019	3. etg	2 sov						
3	Harbitzalléen 29				26.02.2025	7 290 000	**7 900 000**	0	7 900 000	**119 697**
	66 m²	2019	1. etg	2 sov						
4	Elmholt allé 3 A				01.04.2025	7 990 000	**7 900 000**	0	7 900 000	**117 910**
	67 m²	1996	2. etg	2 sov						

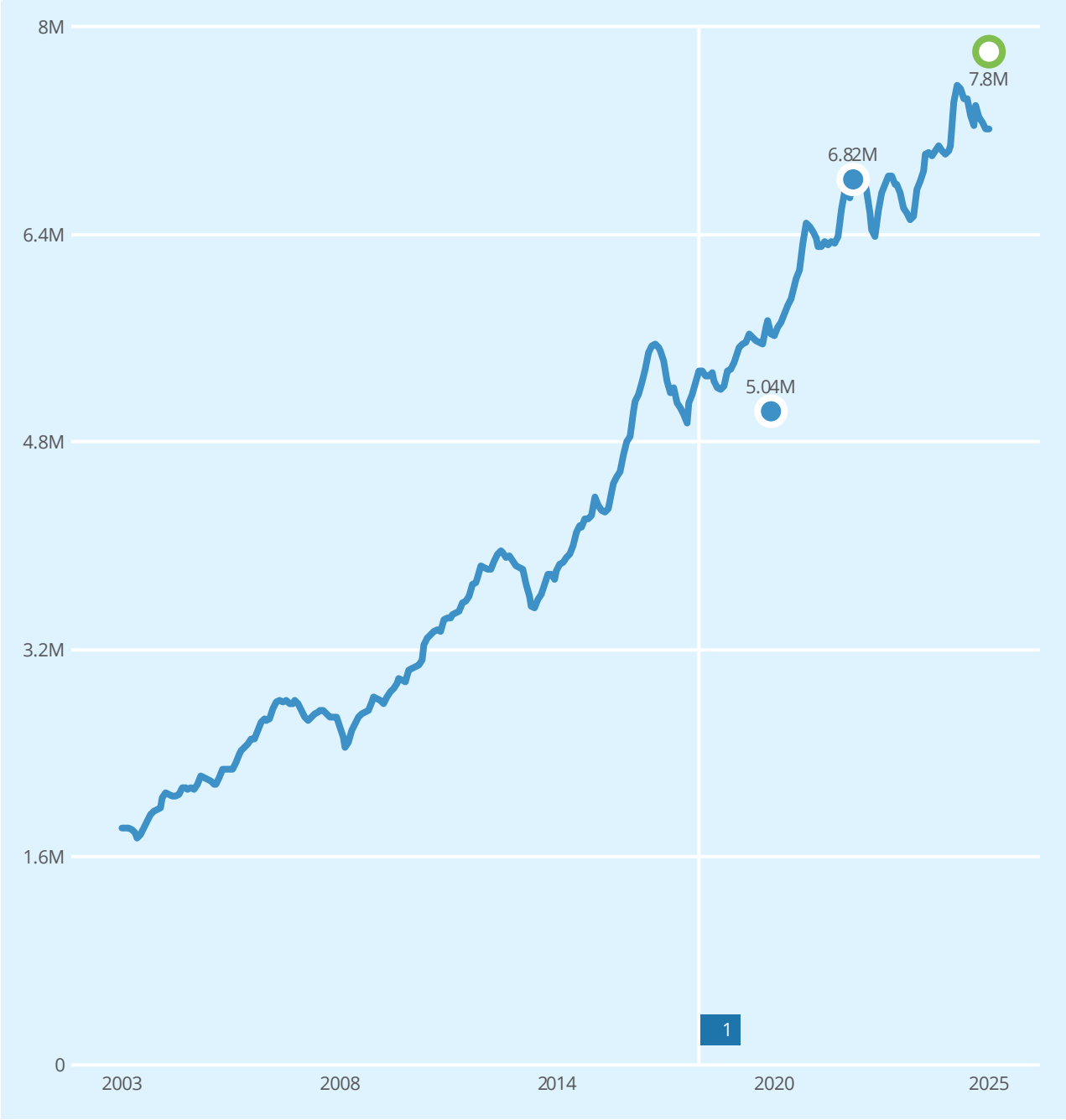
Boligen er lik siden kjøp. Boligen oppleves velholdt og har en delvis skjermet beliggenhet. Ettertraktet boområde.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
13.05.2022	19.05.2022	05.08.2022	6 390 000	6 820 000	0	6 820 000
04.03.2020		04.03.2020	-	5 035 000	-	5 035 000

Leiligheter til salgs i Hoff nord grunnkrets nå

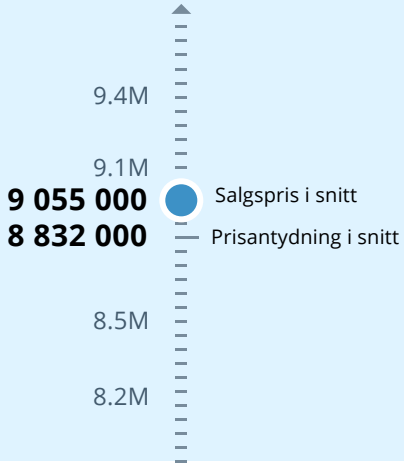
6
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
102
dager

Leiligheter solgt i Hoff nord grunnkrets siste 3 mnd

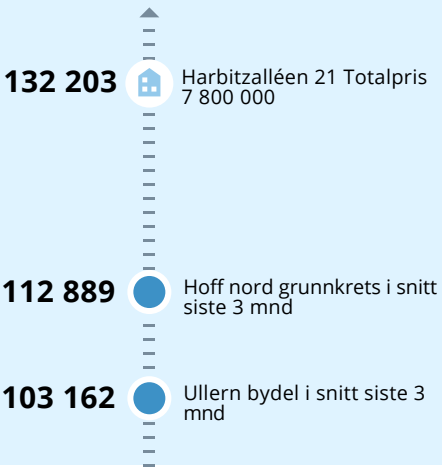
26
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
11
dager

for 2.7% over prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

HARBITZALLÉEN 21, 0275 OSLO

Gnr: 31 Bnr: 501 Seksjon: 39
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	18/12/2025
Utskriftsdato:	13/01/2026
Oppdragsnummer:	98693
Referansenr:	12293



HÅVARD MÜLLER-SØRENSSEN
hms@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Treroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod kjeller.
Gjennomgående leilighet i 3. etasje med balkong.

Standard

Velholdt leilighet med standard fra byggeår.

Oppgraderinger i sameiet

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2020, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Maria Brubak Melby
Takstmenn:	Håvard Müller-Sørenssen
Befaring/tilstede:	Eier: Maria Brubak Melby , Takstmann: Håvard Müller-Sørenssen

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 31 Bnr: 501 Seksjon: 39
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	3 279 m²
Eierbrøk seksjon:	587 / 60820
Hjemmelshaver:	Maria Brubak Melby & Oskar Hove Zimmer
Adresse:	Harbitzalléen 21, 0275 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	18/12/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	17/12/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	2020

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	5	0	0
3. etasje	59	0	0	9
Sum bolig:	59	5	0	9
Sum BRA:	64			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
3. etasje	Bad, Entré/gang, Stue/kjøkken, To soverom, Bod		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon kledd med malt trepanel og forblendet med teglstein
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling med video.
- Felles varmtvann.
- Bygningen har personheis.
- Felles sprinkleranlegg.

Brannskille

Beskrivelse:

Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Det er ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon.

Boligens dokumentasjonskrav er ivaretatt i form av ferdigattest.
Boligens FDV foreligger digitalt via viscario, ifølge eier.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse:

Vinduer med to- og trelags isolerglass, produsert i 2018.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Skyvedør til balkong med tolags isolerglass, produsert i 2019.
Entrédør i brannklasse B-30 med 43 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Dør med glassfelt og profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken, entre/gang og soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 9 m². Rekkverkshøyden er målt til 123 cm. Fliser på dekke og rekkverk i metall med glassfelt.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse: Gasspeis med ramme i metall og glassfelt i stue/kjøkken. Dagtank er plassert på balkong.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast og rustfritt stål.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i himling i bad.
Hovedstoppekran er lokalisert i i fordelerskapet, funksjonstestet og funnet ok.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Vannbåren varme

Beskrivelse: Vannbåren gulvvarme er i følge eier lagt i samtlige rom. Fordelerskap for anlegget er plassert i bod.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Anlegget er vurdert ut ifra alder, og enkle observasjoner i forbindelse med fordelingsskap og reguleringsventiler. Reguleringsventiler er koblet med brytere i hvert rom og er derfor ikke testet. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad, bod og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom. Luftespalte med lufttilførsel under dører.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredstillende.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i bod.

Samsvarserklæring fra byggeår foreligger.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Byggeår.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Glassplater på vegg over kum og platetopp. Laminat benkeplate med planlimt kum i kompositt. Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeår.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater og malte betongelementer.
Himlingshøyde ca. 2,53 m målt i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med glatte fronter i hovedsoverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Badet er fra byggeår og er utført som et prefabrikkert våtromskabin. FDV dokumentasjon foreligger digitalt, ifølge eier.

Våtromsgulv – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i rustfritt stål. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtromsvegger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Plater i metall.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter. Speil- og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: 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.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Allè

Oppdragsnr.
186251027

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Oskar Hove Zimmer	Maria Brubak Melby

Gateadresse
Harbitzalléen 21

Poststed	Postnr
OSLO	0275

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring

Polise/avtalenr.: 89340288

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186251027

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: "Nye Skøyen", hentet fra Oslo kommune sine sider (https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/fjordbyen-vest/skoyen/): "Vår ambisjon for nye Skøyen er å utvikle området til et levende og aktivt byområde med en blanding av bolig, næring og et godt servicetilbud. Elvene Hoffselva og Frognerelva, en ny Skøyen-allmenning og nye torg og parker skal utvikles, og sikre attraktive møteplasser og gode forbindelser. Skøyen skal ha god tilgjengelighet til rekreasjonsområder i nærheten, som Bygdøy, Frognerparken og fjorden." Innebærer blant annet Harbitzkvartalene og bygging av Fornebubanen, underjordisk T-banestasjon som gjør at Skøyen blir koblet på T-banenettet med stasjon kun 2 minutters gange fra leiligheten.

Document reference: 186251027

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tidligere selger hengte opp et veggfeste for TV på hovedsoverommet, som er en branncellevegg. Festet har siden blitt demontert og fylt med brannfuge, sparklet og malt. Arbeidet ble utført av faglært håndverker og godkjent av takstmann.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Felleskostnader økte ved årskiftet 1. januar 2026

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: For to år siden ble det observert sølvkre i to leiligheter i bygget. Det var på samme tidspunkt observert skjeggkre/sølvkre i Harbitzalléen 9 som er et annet bygg i sameiet. Det ble rapportert veldig få tilfeller av sølv- eller skjeggkre etter limfeller med åte ble lagt ut i leiligheter og i fellesområder. Det har ikke vært rapportert noen tilfeller av skjeggkre eller sølvkre etter dette.

Document reference: 186251027

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 186251027

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Oskar Hove Zimmer	eed29f50b1ae73b940fc9 5655b19b0463cbd5e2d	12.01.2026 20:31:21 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maria Brubak Melby	09c4c461d300e45cab23 9ea32442812a98a05b05	12.01.2026 20:42:38 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 186251027

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Allé Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Allé v/Ellen Marie Kristiansen
Gange-rolvs Gate 1C, 0273 OSLO
E-post: ellen.marie.kristiansen@privatmegleren.no

Deres ref.: 186251027 . Vår ref.: 2563-1-039 Dato: 12.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Harbitzalléen Boligsameie 9-21-25
Organisasjonsnr:	924645148
Seksjonseier:	Zimmer, Oskar Hove
Medeier:	Melby, Maria Brubak
Leilighetsnummer:	039
Adresse:	Harbitzalléen 21, 0275 OSLO
Seksjonsnummer:	39
Gnr.	31
Bnr.	501

Opplysninger om boligselskapet:

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

OBOS er ny forretningsfører fra 01.05.2021. Tidligere forretningsfører: Enqvist Eiendomsdrft AS.
Parkering/garasjeplasser: Harbitzalleen 27-41 BS har et garasjeanlegg på gnr. 31 bnr. 506 med totalt 209 plasser, som disponeres av seksjonseiere i Harbitzalle n Bs 27-41, Harbitzalleen Bs 9-21-25 og Harbitzalleen 15-17. Ved salg av rettighet til parkeringsplass skal styret og forretningsfører varsles, jf. vedtektenes pkt. 2.4 (4). For å oppnå rettsvern ved kjøp av rettighet til parkeringsplass forutsettes det at transport av bruksrett blir registrert i grunnboken. Dette gjelder ikke når garasjeplass følger leilighet ved salg, da eierskapet allerede er knyttet til seksjon og ikke til person.Se vedtektene pkt 2.4. Kontakt styret harbitza@styrerommet.no ved spørsmål.Rettighetene kan ikke overføres til andre enn boligseksjoner i de tre ovennevnte eierseksjonssameiene, og man kan ikke beholde rettighet til parkeringsplass dersom man ikke samtidig eier boligseksjon i et av de tilhørende boligsameiene. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste, ved overføring av garasjeplass. Felleskostnader pr. p-plass er kr. 175 pr. måned Nøkkelkort, nøkler og garasjeportåpner bestilles av forr.fører. Årsmøtet 2022 vedtok installering av individuelle varme- og vannmålere og fordeling av gassbruk etter forbruk. Installering av målere gjøres av Ista Norge AS.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 220,70,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Oppvarming/varmtvann	1 000,00	
Felleskostnader	2 891,70	3 325,46 fra 01.01.2026
Fibernett	329,00	340,00 fra 01.01.2026

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	375,-
Fradragsberettigede kostnader:	11,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	495,-

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– 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 gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 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 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

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

Velkommen til årsmøte i HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 9-21-25

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

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

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Styreleder Øystein Granheim velges som møteleder

Forslag til vedtak
Øystein Granheim

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets underskudd dekkes av egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 220 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Hulda Gunnlaugsdóttir

  Nominert seg selv.
- Sondre Brekke

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

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

- Hulda Gunnlaugsdóttir

  Nominert seg selv.

Sak 8

Vask av ytre glass på veranda

Forslag fremmet av:
Florina Bega

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei,

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

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

Sak 9

Innhenting av tilbud om kameraovervåkning i boder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

---

Sak 10

Skjerming av leiligheter i 1. etasje

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

2. A60 Skjermvegg.pdf

Styrets årsrapport

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

Prosjekt Måling av vannbåren varme

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

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

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

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

Innbrudd i boder

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

Økonomi

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

Sølvkre/skjeggkre

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

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

Reklamasjonsperiode

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

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

Maling av gang i bygg 25

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

Annet

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

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

Husk å ta vare på leiligheten og sameiet ved å:

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

· Vask sluket på badet minimum 4 ganger i året

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

· Skifte ventilasjonsfilter når det leveres ut hvert halvår

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

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

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

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

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

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

Resultat

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

Arbeidskapital

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

Budsjett 2025

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

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 9-21-25

Konklusjon

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

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

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

bankID

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

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

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

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

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

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

Øystein Granheim Ellen C. Gjerstad Jacobsen Frida Jystad Ratvik

Isabel Almankaas Guerreiro Sondre Brekke

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

regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

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

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

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

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

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

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 15
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

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

KOSTNADER

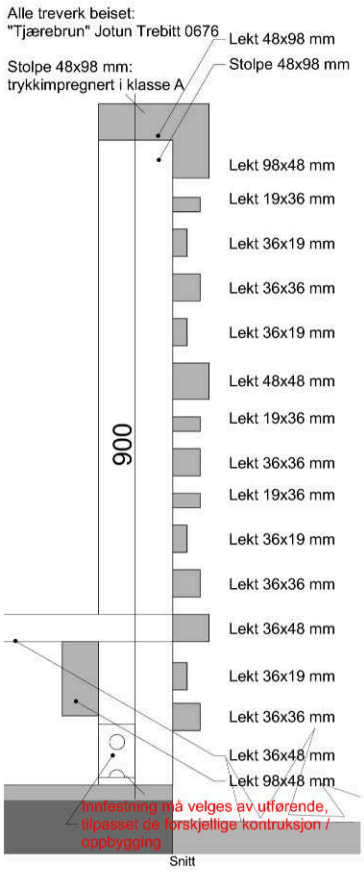
Administrasjon	-41 850
Fjernvarme	368 157
SUM KOSTNADER	**326 307**
Uoppgjorte avregninger	11 050
SUM ENERGIAVREGNING	**-284 255**

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

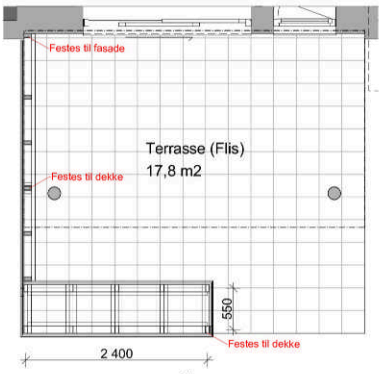
Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i
balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 16
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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



Snitt



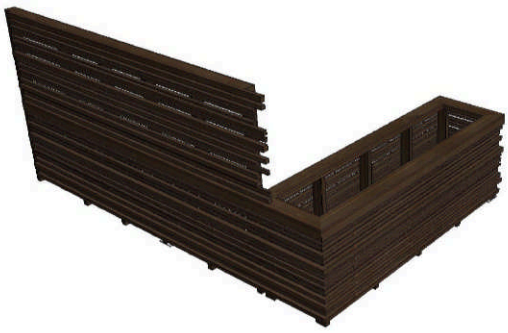
Plan



Fasade 01



Fasade 02



Alternative 01 (med blomsterkasse)



Alternative 02

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

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

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

Tegnet / kontrollert:
HSF / KRG 24.03.2025

A60 Skjermvegg.pdf

Deltagelse på årsmøte 2025

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

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

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styreleder Øystein Granheim velges som møteleder

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

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

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets underskudd dekkes av egenkapital

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220 000

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 220 000

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

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

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

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Carl Henrik Munthe-Kaas

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

8. Vask av ytre glass på veranda

Fremmet av: Florina Bega

Hei,

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

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

9. Innhenting av tilbud om kameraovervåkning i boder

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

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

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

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

10. Skjerming av leiligheter i 1. etasje

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

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

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

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

Vedtatt.

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557545533090

Dokument

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

Initiativtaker

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

Underskriverne

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

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

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



VEDTEKTER FOR
HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 9-21-25

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

1. NAVN, OPPRETTELSE OG HVA SAMEIET OMFATTER

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

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

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

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

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

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

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

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

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

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

2.4. Parkering/garasjeplasser

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

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

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

2.5. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

2.6. Dyrehold

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

3. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

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

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

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

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

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

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Bygningsmessige arbeider

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

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

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

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

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

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

5.6. Fellesregler om forsikringsskader

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

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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

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

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

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

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

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

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

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

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

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

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

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

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

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

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

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

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

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

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

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

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

8.3. Styremøter

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

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

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

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

8.4. Styrets oppgaver

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

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

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

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

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

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

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

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

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

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

9.3. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

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

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisorer.

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

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

11. HARBITZALLÉEN HUSEIERFORENING

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

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

12. SÆRLIGE BESTEMMELSER

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

12.1 Boder, tekniske rom og servicearealer i anleggseiendom

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

12.2 Tinglyste erklæringer

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

12.3 Tilgang via leiligheter ved nødevakuering av heiser

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

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres eller fjernes.

13. KAMERAOVERVÅKNING

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

14. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

15. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

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

ORDENSREGLER FOR HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 9-21-25

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

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

1. BRUK AV SEKSJONEN

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

ORDENSREGLER FOR HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 9-21-25

2. BALKONGER / TERRASSER / PRIVATE UTEAREALER

Disse skal holdes ryddige og tiltalende til enhver tid.

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

3. RO OG ORDEN

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

4. UTLEIE

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

5. OPPGANGER OG HEIS

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

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

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

6. GARASJEANLEGG

Garasjeanlegget skal holdes ryddig til enhver tid.

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

7. PARKERING OG KJØRING

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

8. FELLESAREALER

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

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

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

9. PLENER

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

10. DYREHOLD

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

11. SØPPELANLEGG

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

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

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

ORDENSREGLER FOR HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 9-21-25

Oslo, 22/03 - 2021

Styret i Harbitzalléen Boligsameie 9-21-25

MAKE ARKITEKTER AS
Maridalsveien 10
0178 OSLO

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

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

Ferdigattest - Harbitzalléen 9 - 25

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

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

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

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

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



I-PLAN 02



I-PLAN 03

Vedlegg nr.

E-20

ENDRINGER:

Plan 2: - Iht. søknad om endring av gitt tillatelse:

Leil. I201 - Mindre utvidelse balkong.
Leil. I202 - Mindre utvidelse terrasse.

Plan 3: - Iht. søknad om endring av gitt tillatelse:

Leil. I301 - Mindre utvidelse balkong.
Leil. I302 - Mindre utvidelse balkong.
Leil. I303 - Mindre utvidelse balkong.
Leil. I304 - Mindre utvidelse balkong.
Leil. I305 - Mindre utvidelse balkong.

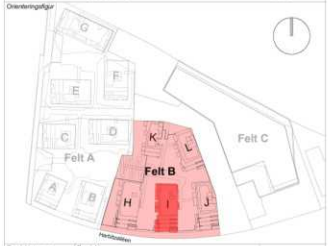
Rev.	Revisjonsdato	Revisjonen omfatter	Tegnet av	Kntr. av
C	18.08.2017	Iht. endringssøknad mindre utvidelse balkonger og takoppbygg	MMA/HSF	KRG
B	25.01.2017	Iht. mindre just. rammesøknad	MMA/HSF	KRG
A	19.10.2016	Rammesøknad	MMA/HSF	KRG

Tegningsnummer: **A11.1.9.2-3** Tittel: **Hus I - Plan 2 og 3** Revisjon: **C**

Prosjektinformasjon
-

Skala
0 0,5 1 2 10m

Orienteringsfigur



Prosjektnummer	Prosjekt
351	Harbitzalleén 5-7 Felt B Gnr/Bnr. 31/60
Tegningsgruppe: PLANER	Fase: Rammesøknad

Tegningsnummer: **A11.1.9.2-3** Tittel: **Hus I - Plan 2 og 3** Revisjon: **C**

Tegnet dato / Kontroll: 01.08.16 MMA/HSF/KRG
Målestokk: 1:100 (1:200 - A3)
Originalformat: A1

MAKE
MAKE Arkitekter AS
Markalleveien 10
0179 Oslo
Tlf +47 22 99 33 40
Org.nr. 813 076 702

Melding til tinglysing

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 12.12.2019

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602616694
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
962097901	HARBITZ TORG AS		Postboks 6671 Etterstad, 0609 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	31	501

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	31	501	0	1	535 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	2	390 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	3	394 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	4	389 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	5	654 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	6	992 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	7	930 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	8	587 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	9	434 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	10	708 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	11	1086 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	12	930 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	13	511 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	14	359 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	15	860 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	16	1086 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	17	930 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1542900/200
Attesteringstidspunkt 2025-12-11 13:19
Side 1 av 39

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	31	501	0	18	511 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	19	359 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	20	860 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	21	1004 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	22	1221 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	23	434 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	24	860 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	25	1308 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	26	465 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	27	434 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	28	860 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	29	1349 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	30	362 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	31	660 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	32	913 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	33	930 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	34	587 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	35	434 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	36	728 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	37	1125 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	38	930 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	39	587 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	40	359 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	41	812 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	42	1125 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	43	930 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	44	587 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	45	359 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	46	812 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2019/1542900/200
Attesteringstidspunkt 2025-12-11 13:19

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	31	501	0	47	1045 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	48	1172 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	49	587 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	50	727 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	51	1359 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	52	588 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	53	434 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	54	727 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	55	1132 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	56	434 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	57	434 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	58	727 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	59	1162 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	60	912 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	61	491 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	62	387 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	63	387 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	64	530 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	65	542 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	66	387 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	67	387 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	68	530 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	69	542 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	70	387 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	71	387 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	72	530 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	73	542 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	74	387 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	75	387 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1542900/200
Attesteringstidspunkt 2025-12-11 13:19

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	31	501	0	76	530 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	77	542 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	78	387 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	79	387 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	80	530 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	81	542 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	82	387 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	83	387 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	84	530 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	85	542 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	86	387 / 60820	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	31	501	0	87	387 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	88	530 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	89	646 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	90	387 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	91	530 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	92	736 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	31	501	0	93	530 / 60820	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2019/1542900/200
Attesteringstidspunkt 2025-12-11 13:19

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 15.10.2015 Kjetil Enger

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	48058192 KJETIL ENGER

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Harbitz Torg AS	962 097 901		
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 6671 Etterstad	0609	Oslo	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	31	501	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
962 097 901	Harbitz Torg AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	535	B	13	B	511	B	25	B	1308		37	B	1125		49	B	587	B
2	B	390	B	14	B	359	B	26	B	465		38	B	930		50	B	727	B
3	B	394	B	15	B	860		27	B	434		39	B	587		51	B	1359	
4	B	389	B	16	B	1086		28	B	860		40	B	359		52	B	588	
5	B	654	B	17	B	930		29	B	1349	B	41	B	812		53	B	434	B
6	B	992	B	18	B	511	B	30	B	362	B	42	B	1125		54	B	727	B
7	B	930		19	B	359	B	31	B	660	B	43	B	930		55	B	1132	
8	B	587	B	20	B	860		32	B	913	B	44	B	587		56	B	434	
9	B	434	B	21	B	1004	B	33	B	930	B	45	B	359		57	B	434	B
10	B	708	B	22	B	1221	B	34	B	587	B	46	B	812		58	B	727	B
11	B	1086		23	B	434		35	B	434	B	47	B	1045	B	59	B	1162	B
12	B	930		24	B	860		36	B	728	B	48	B	1172	B	60	B	912	B
Sum tellere:		45 120				Nevner =		60 820											

Rettet opp etter avtale med Hanna Riise 21.10.2019 Kjetil Enger

Dato	Innsenderens underskrift
3/7-19	Bjørn Glemmestad / Dagny S. Wike

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
3/7-19	Bjørn Glemmestad Dagny S. Wik

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 3/7-19	Bjørn Glemmestad	BJØRN GLEMMESTAD
Oslo 3/7-19	Dagny S. Wik	DAGNY STENSGÅRD WIK

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	31	501	

Dato	Underskrift	Stempel
29.11.19		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
3/7-19	Bjørn Glemmestad Dagny S. Wik

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

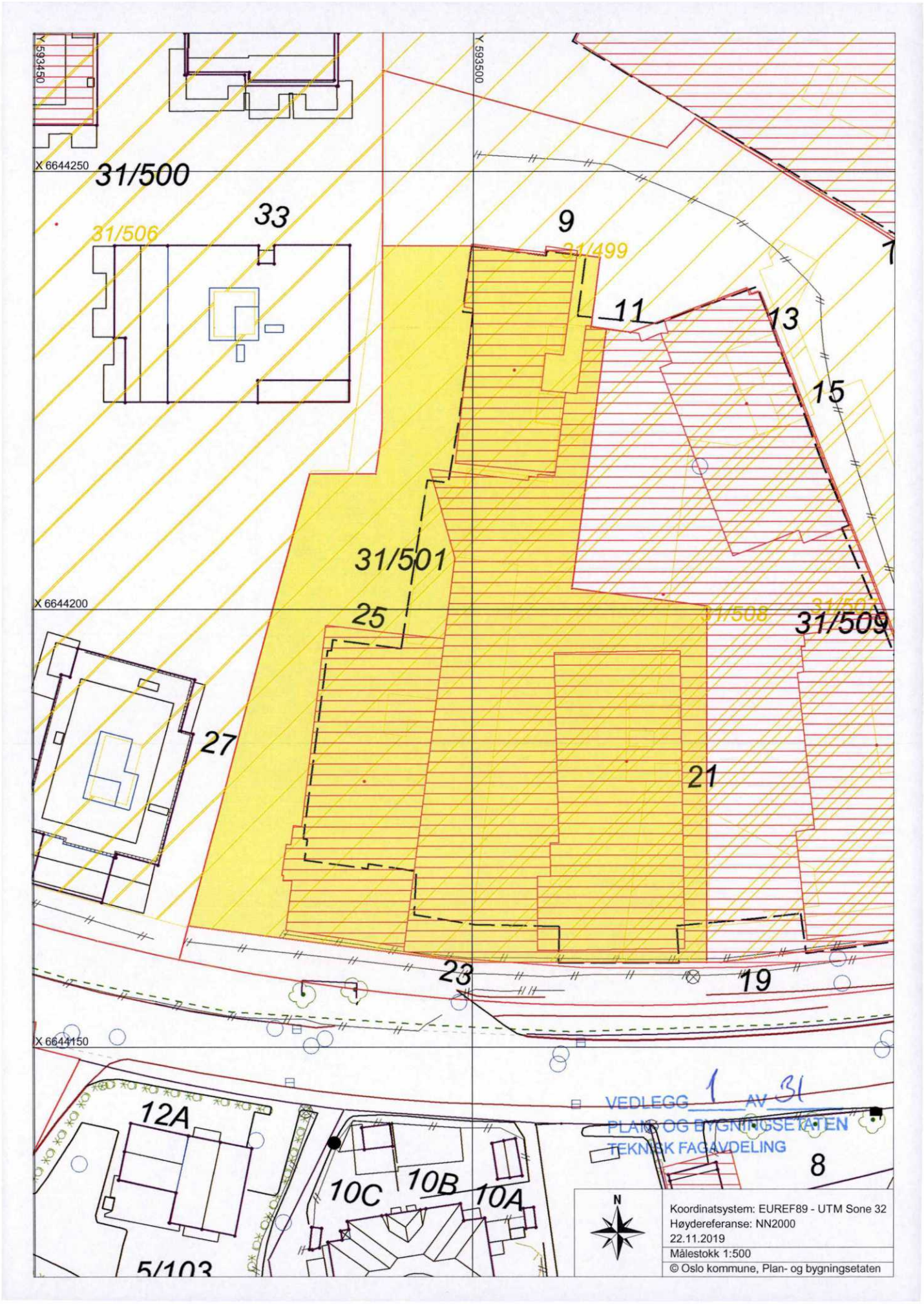
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

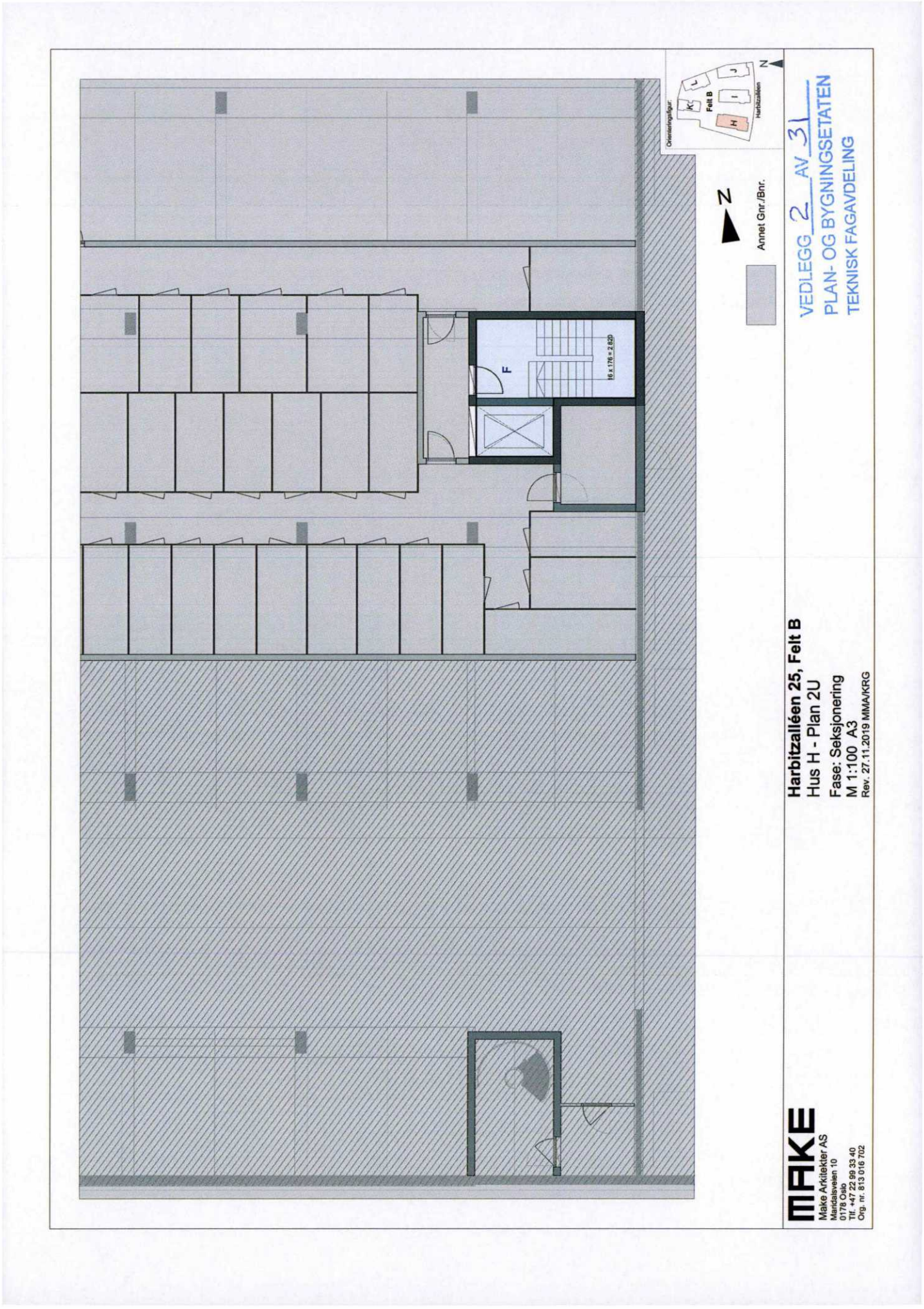
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet.

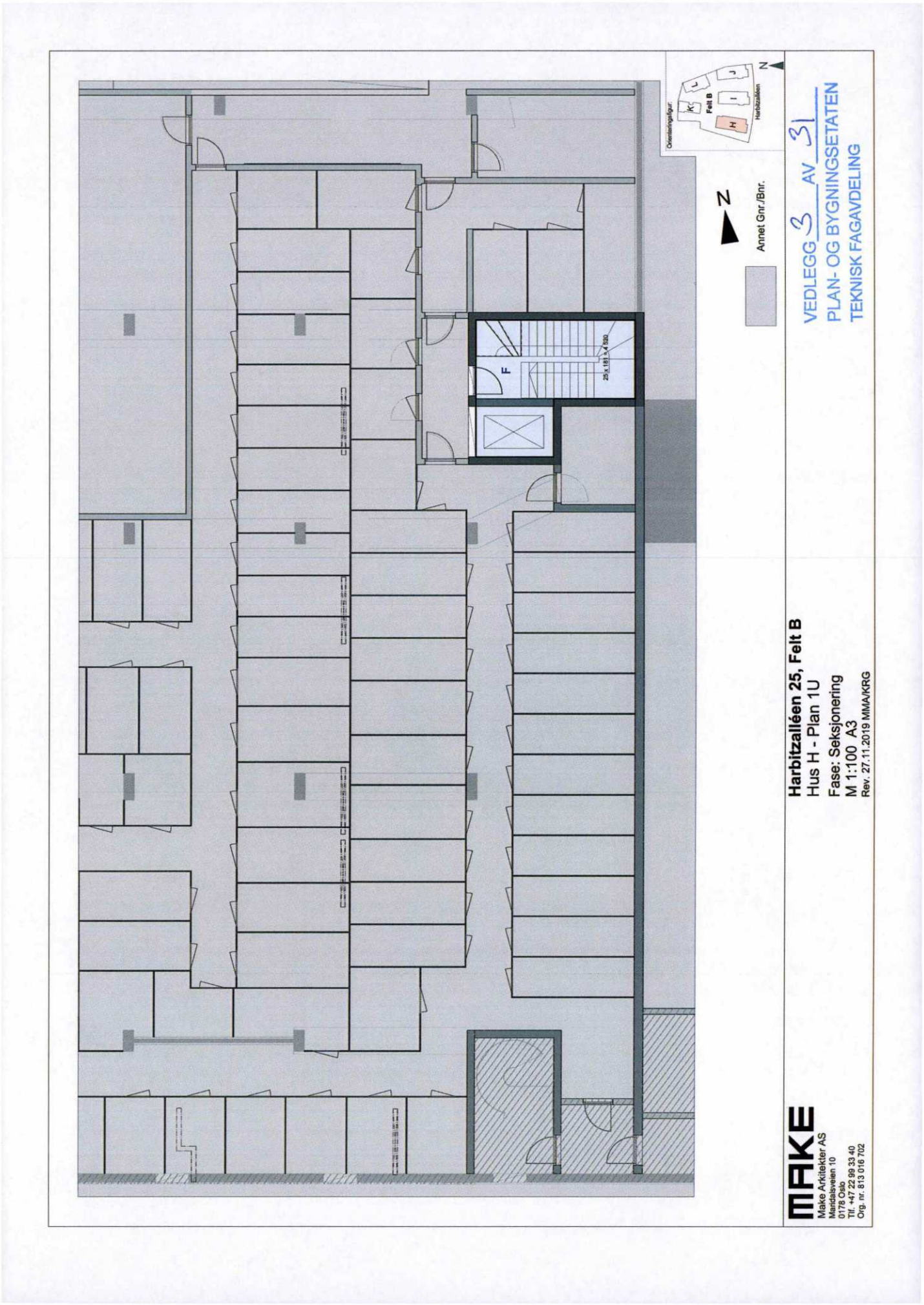
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

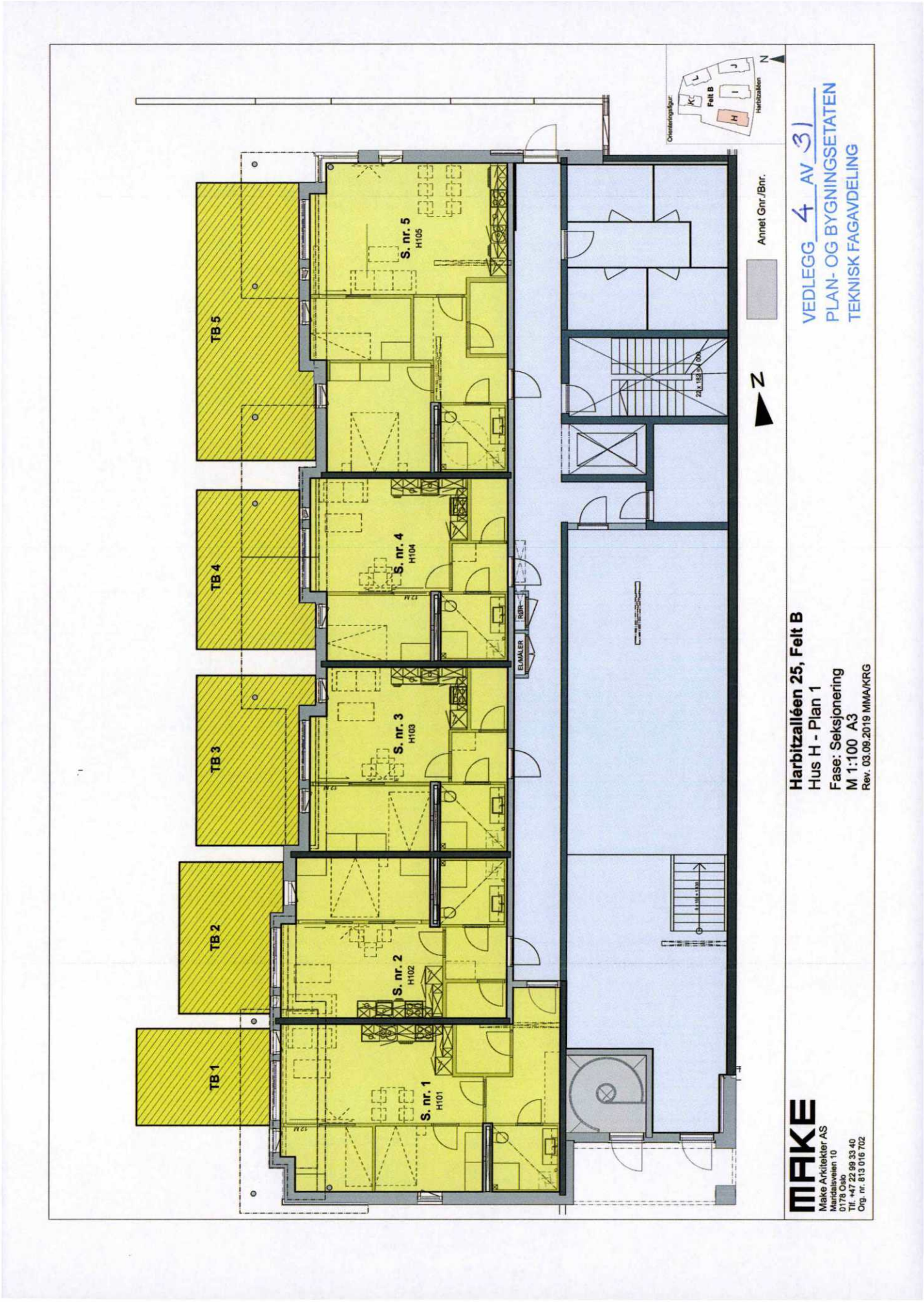
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	B	491	B	85	B	542	B	109				133				157			
62	B	387	B	86	B	387	B	110				134				158			
63	B	387	B	87	B	387		111				135				159			
64	B	530	B	88	B	530		112				136				160			
65	B	542	B	89	B	646		113				137				161			
66	B	387	B	90	B	387		114				138				162			
67	B	387		91	B	530		115				139				163			
68	B	530		92	B	736		116				140				164			
69	B	542	B	93	B	530		117				141				165			
70	B	387	B	94				118				142				166			
71	B	387		95				119				143				167			
72	B	530		96				120				144				168			
73	B	542	B	97				121				145				169			
74	B	387	B	98				122				146				170			
75	B	387		99				123				147				171			
76	B	530		100				124				148				172			
77	B	542	B	101				125				149				173			
78	B	387	B	102				126				150				174			
79	B	387		103				127				151				175			
80	B	530		104				128				152				176			
81	B	542	B	105				129				153				177			
82	B	387	B	106				130				154				178			
83	B	387		107				131				155				179			
84	B	530		108				132				156				180			
Sum tellere:		15 700				Nevner =		60 820											

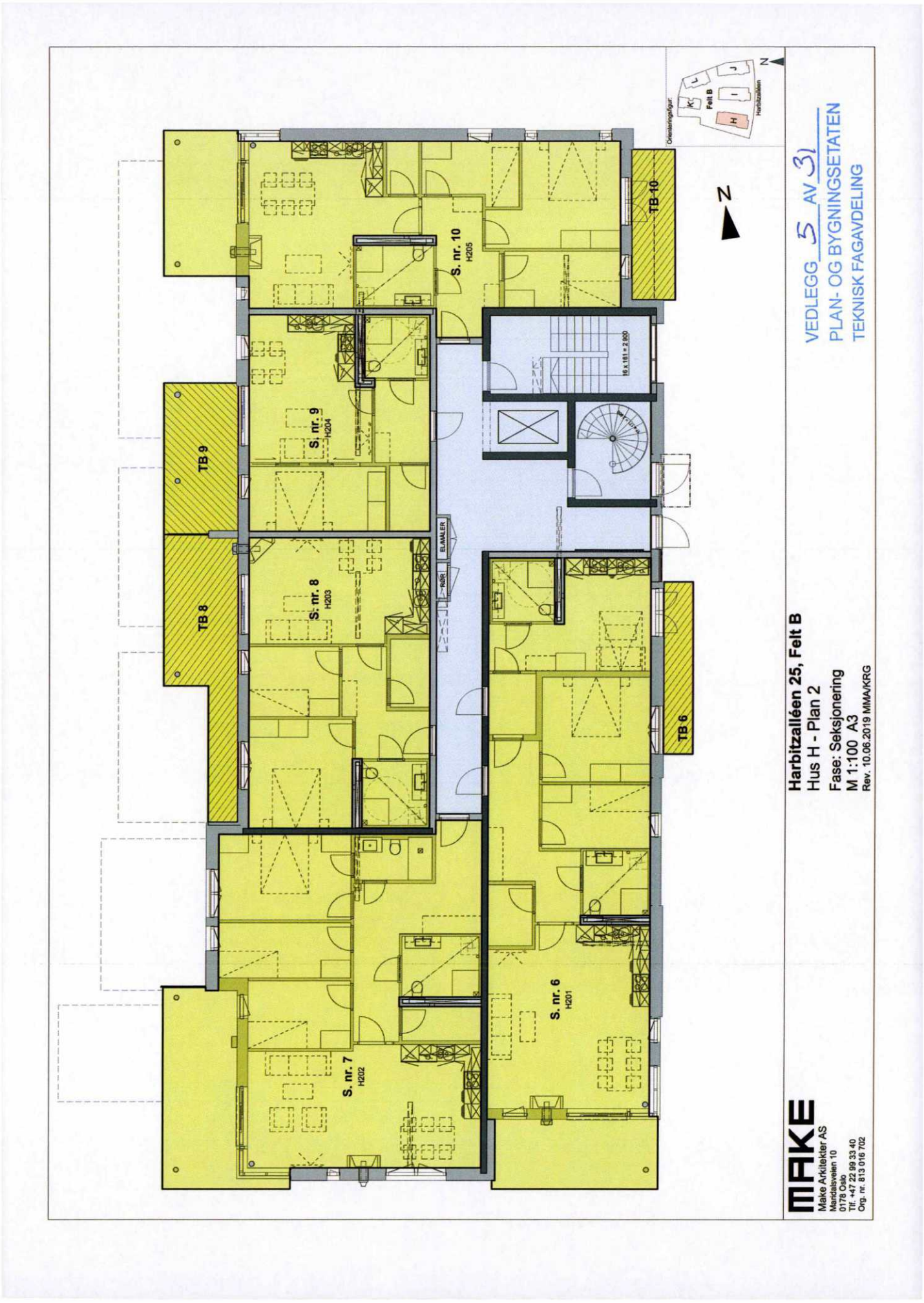
Dato	Innsenderens underskrift
3/7-19	Bjørn Glemmestad Dagny S. Wik

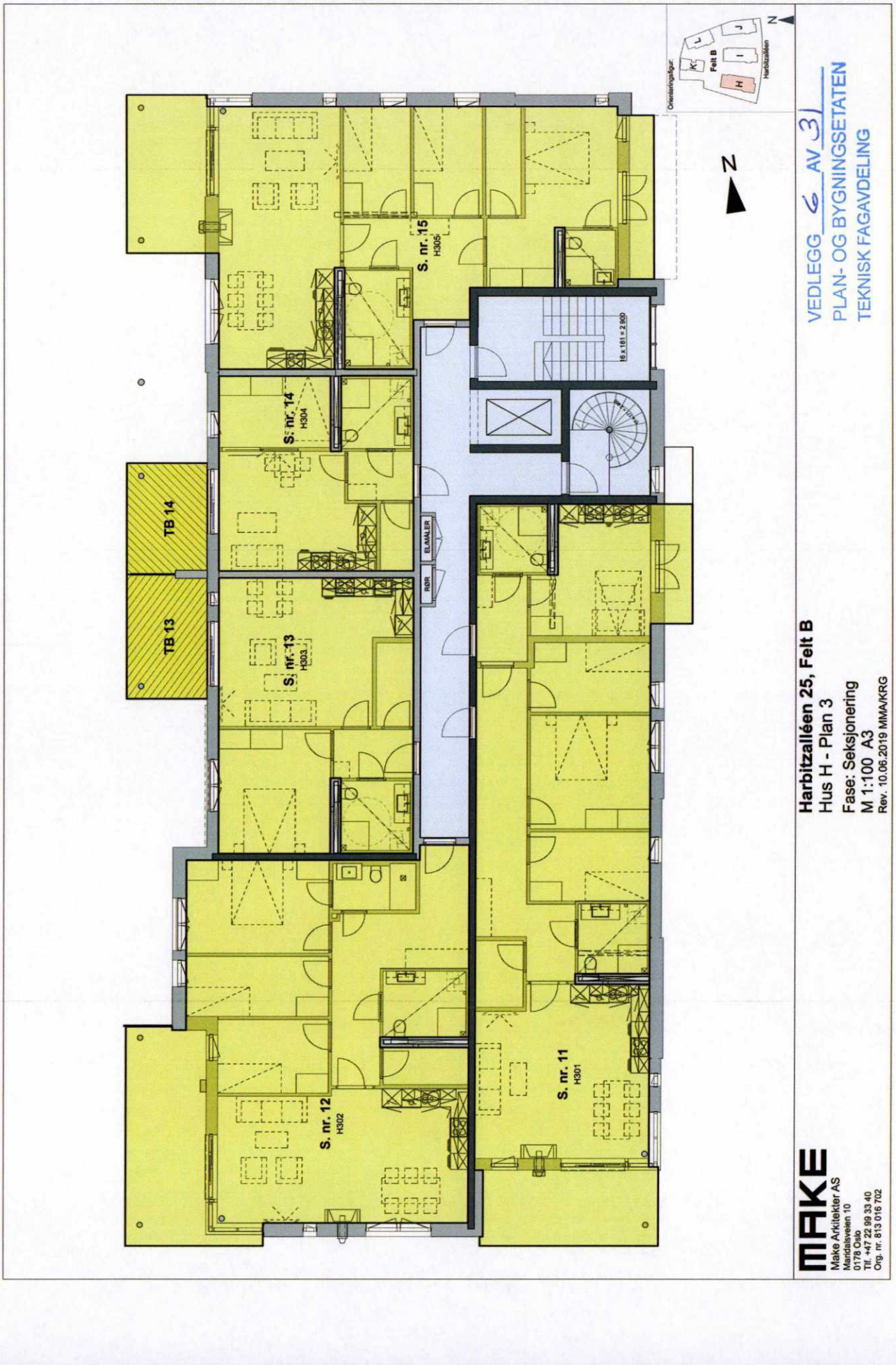

Y 593450
Y 593500
X 6644250
X 6644200
X 6644150
31/500
31/506
33
9
31/499
11
13
15
31/501
25
31/508
31/509
27
21
23
19
12A
10C
10B
10A
8
5/103
VEDLEGG 1 AV 31
PLAN OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: NN2000
22.11.2019
Målestokk 1:500
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

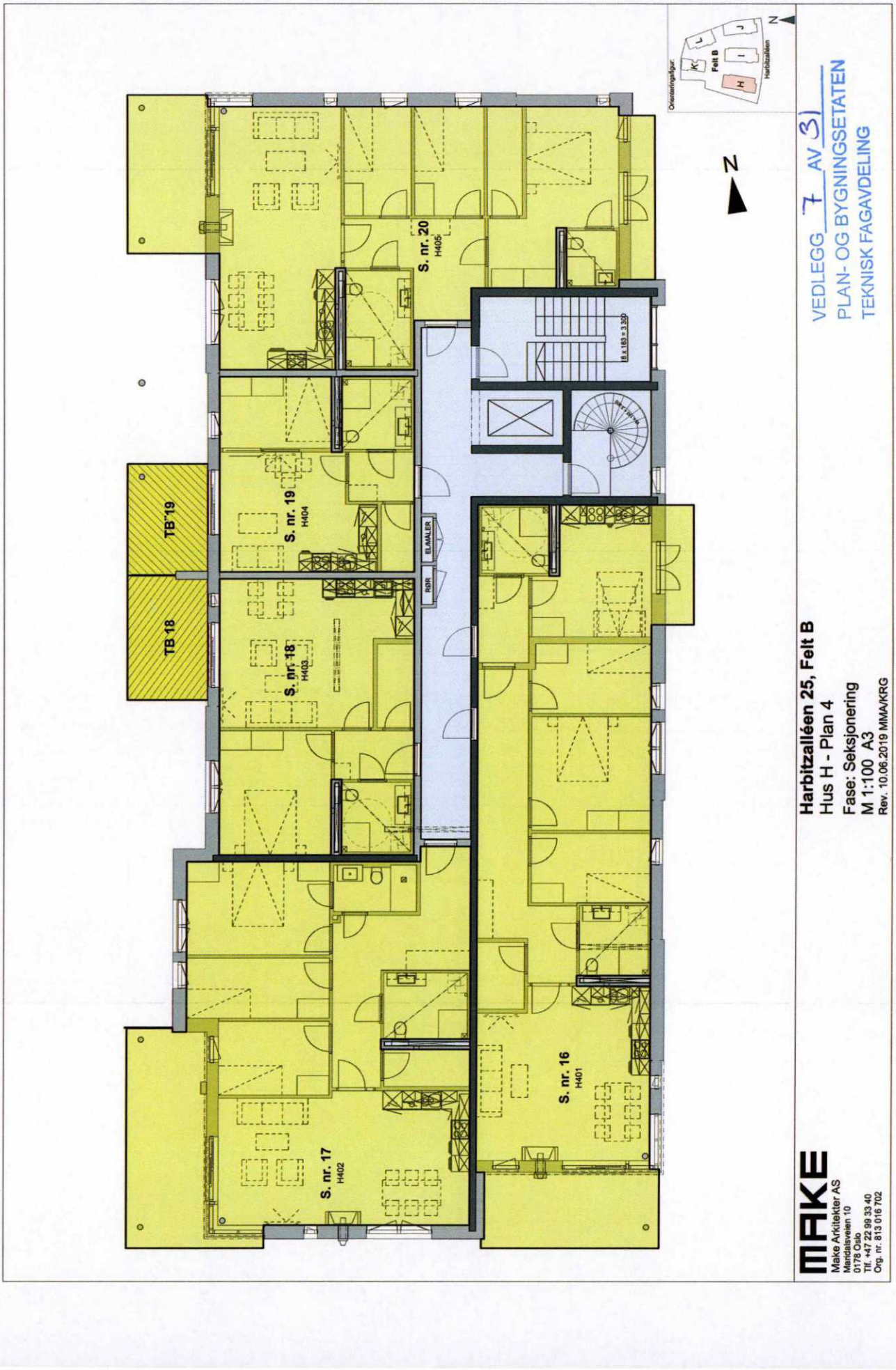

VEDLEGG 2 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Harbitzalléen 25, Felt B
Hus H - Plan 2U
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 27.11.2019 MMA/KRG
MAKE
Make Arkitekter AS
Mandalsveien 10
0178 Oslo
Tlf. +47 22 99 33 40
Org. nr. 813 016 702
Annet Gnr./Bnr.
N
F
18 x 178 = 2 829
Orienteringsfigur:
Felt B
Harbitzalléen
H
I
J
K
L

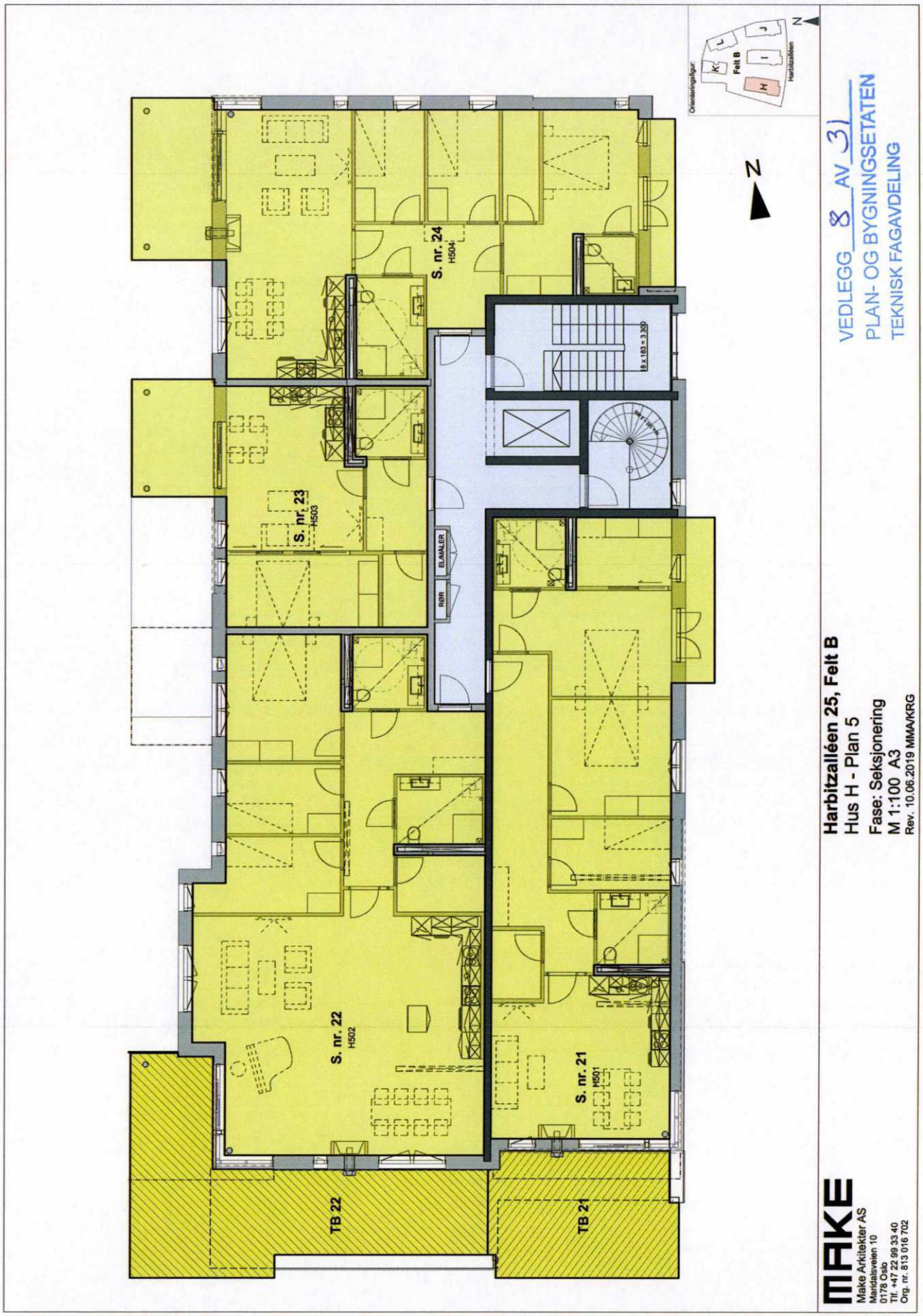

Orienteringsfigur
Felt B
Harbitzalléen
N
F
25 x 191 x 4 820
N
Annet Gnr./Bnr.
VEDLEGG 3 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Harbitzalléen 25, Felt B
Hus H - Plan 1U
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 27.11.2019 MMA/KRG
MAKE
Make Arkitekter AS
Maridalsveien 10
0178 Oslo
Tlf. +47 22 99 33 40
Org. nr. 813 016 702

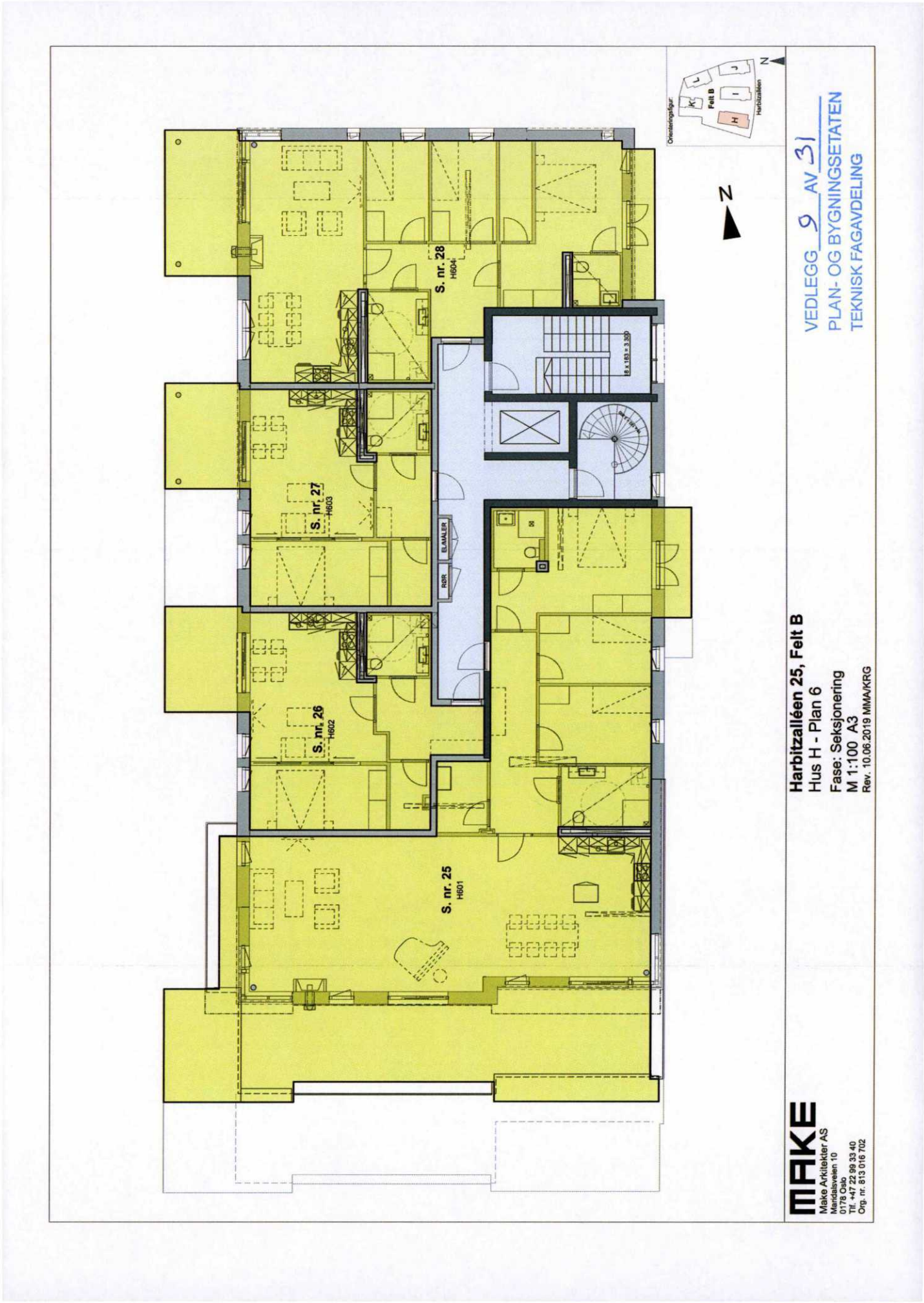

VEDLEGG 4 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Harbitzalléen 25, Felt B
Hus H - Plan 1
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 03.09.2019 MMA/KRG
MAKE
Make Arkitekter AS
Maridalsveien 10
0178 Oslo
Tlf. +47 22 99 33 40
Org. nr. 813 016 702
Annet Gnr./Bnr.
Orienteringsfigur:
Felt B
Harbitzalléen
TB 5
TB 4
TB 3
TB 2
TB 1
S. nr. 5
H105
S. nr. 4
H104
S. nr. 3
H103
S. nr. 2
H102
S. nr. 1
H101
BLIKKLER
RØR

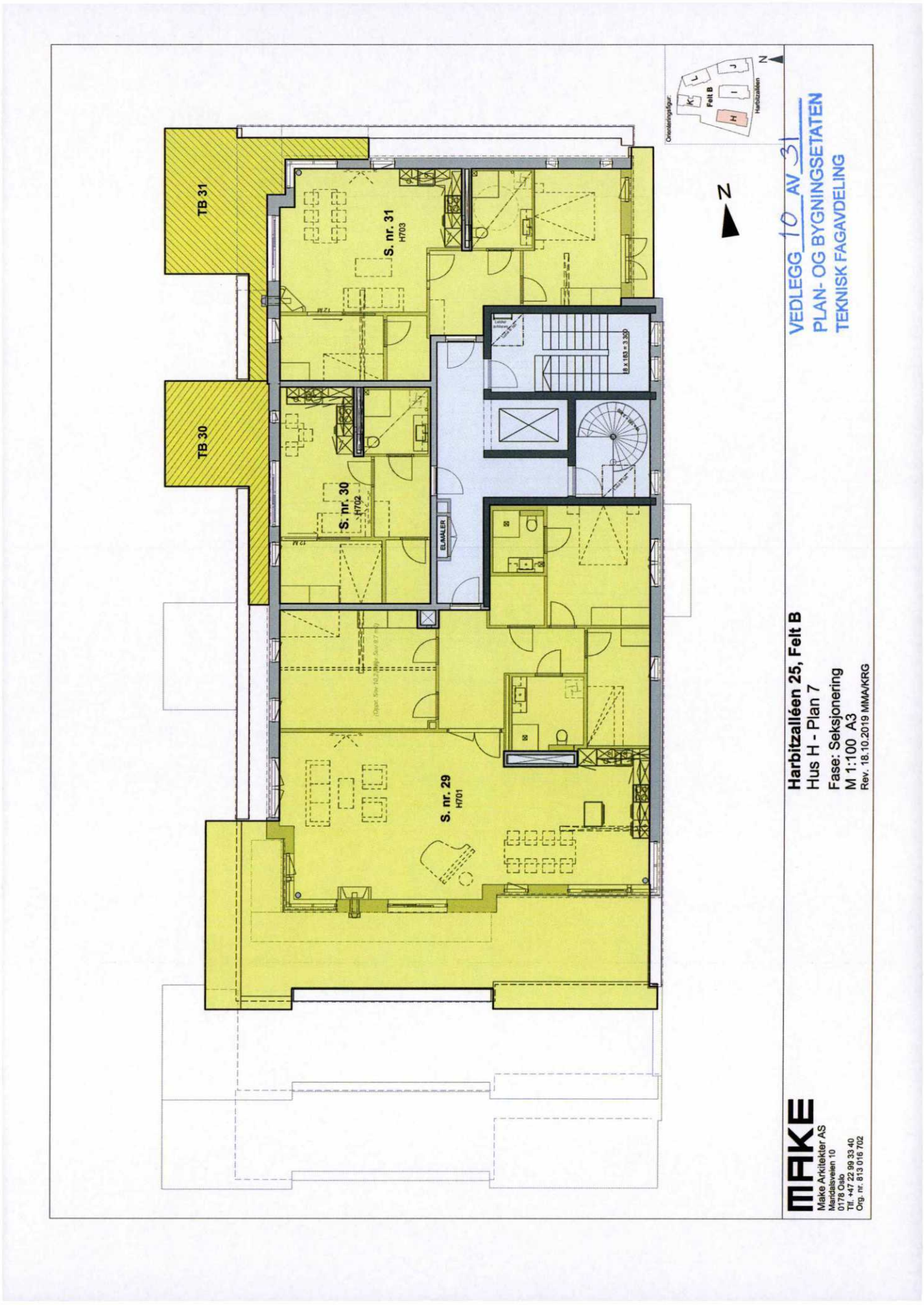

VEDLEGG 5 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Harbitzalléen 25, Felt B
Hus H - Plan 2
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 10.06.2019 MMA/KRG
MAKE
Make Arkitekter AS
Maridalsveien 10
0178 Oslo
Tlf. +47 22 99 33 40
Org.-nr: 813 016 702
S. nr. 10
H205
S. nr. 9
H204
S. nr. 8
H203
S. nr. 7
H202
S. nr. 6
H201
TB 10
TB 9
TB 8
TB 6
ELMALER
RØR
16 x 161 = 2 900
N
Orienteringsfigur:
Felt B
Harbitzalléen


VEDLEGG 6 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Harbitzalléen 25, Felt B
Hus H - Plan 3
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 10.06.2019 MMA/KRG
MAKE
Make Arkitekter AS
Maridalsveien 10
0178 Oslo
Tlf. +47 22 99 33 40
Org. nr: 813 016 702
S. nr. 11
H301
S. nr. 12
H302
S. nr. 13
H303
S. nr. 14
H304
S. nr. 15
H305
TB 13
TB 14
ELANLER
RØR
16 x 181 = 2 900
Felt B
Harbitzalléen
N


VEDLEGG 7 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Harbitzalléen 25, Felt B
Hus H - Plan 4
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 10.06.2019 MMA/KRG
MAKE
Make Arkitekter AS
Maridalsveien 10
0178 Oslo
Tlf. +47 22 99 33 40
Org. nr: 813 016 702
S. nr. 20
H405
S. nr. 19
H404
S. nr. 18
H403
S. nr. 17
H402
S. nr. 16
H401
TB 19
TB 18
ELANLER
RØR
18 x 183 = 3.300
Orienteringsfigur:
Felt B
Harbitzalléen
N

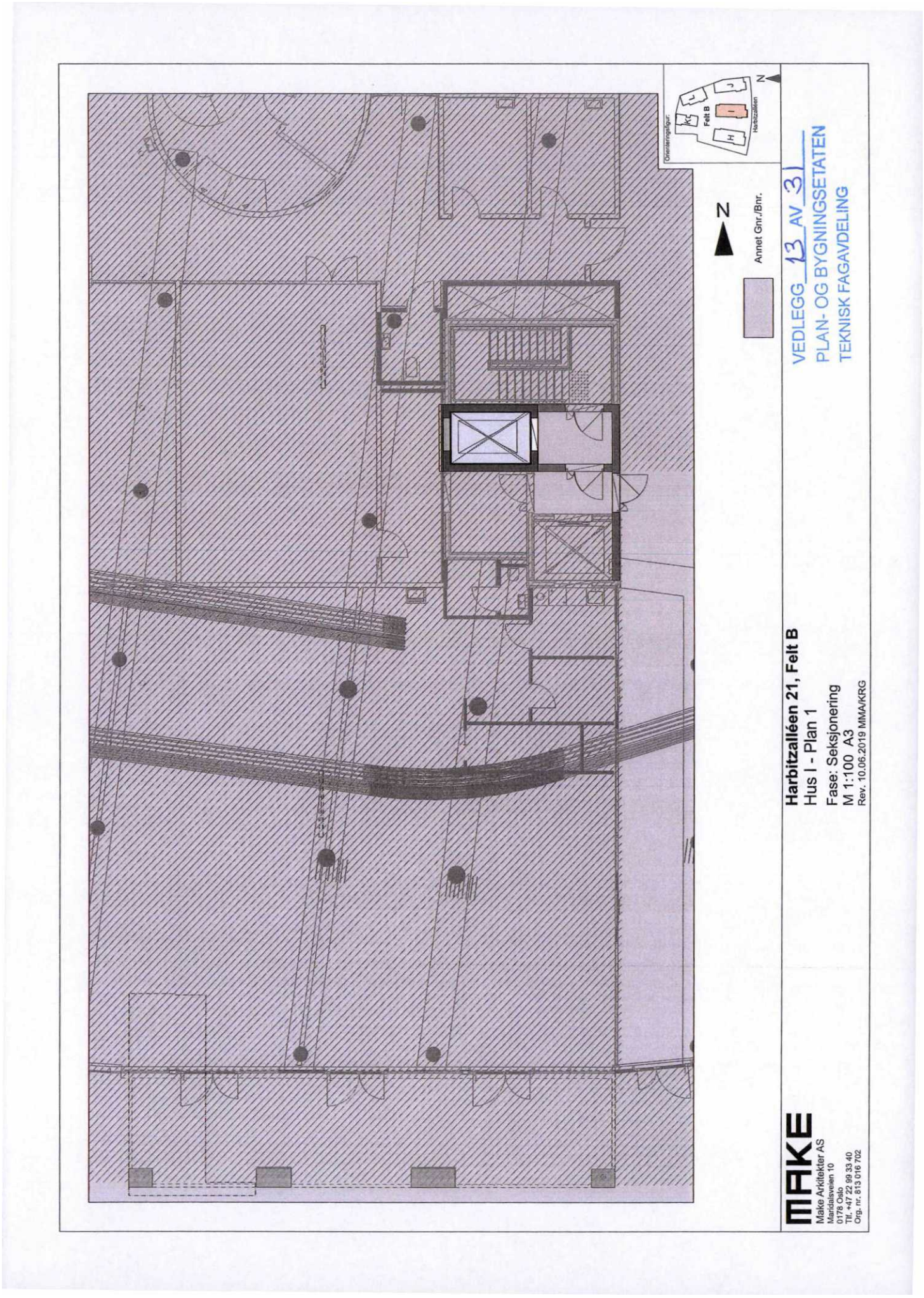

VEDLEGG 8 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Harbitzalléen 25, Felt B
Hus H - Plan 5
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 10.06.2019 MMA/KRG
MAKE
Make Arkitekter AS
Mandalsveien 10
0178 Oslo
Tlf. +47 22 99 33 40
Org. nr. 813 016 702
S. nr. 24
H504
S. nr. 23
H503
S. nr. 22
H502
S. nr. 21
H501
TB 22
TB 21
ELMÅLER
RØR
8 x 163 = 3.350
Orienteringsfigur:
Felt B
Harbitzalléen
N

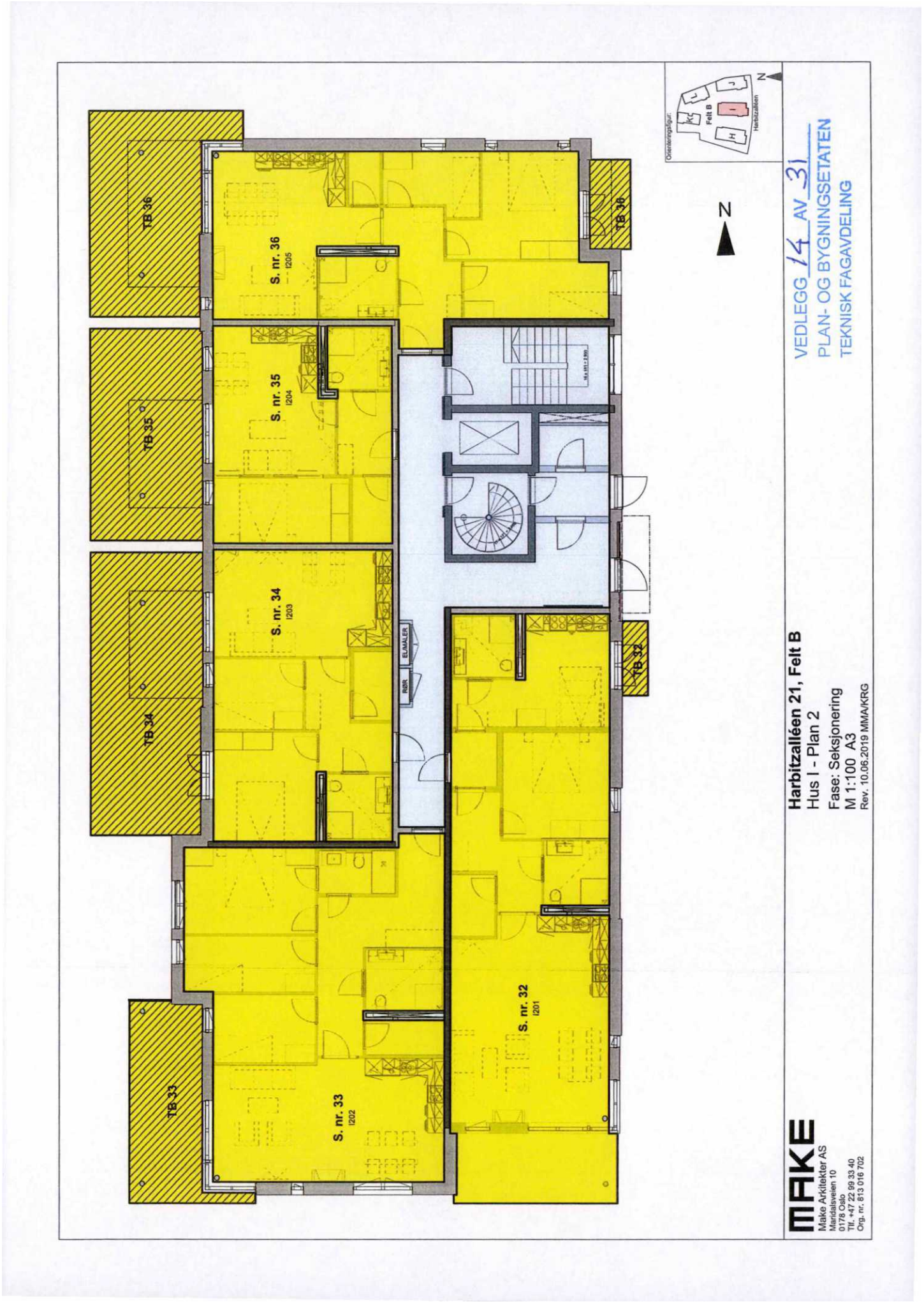

VEDLEGG 9 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Harbitzalléen 25, Felt B
Hus H - Plan 6
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 10.06.2019 MMA/KRG
MAKE
Make Arkitekter AS
Maridalsveien 10
0178 Oslo
Tlf. +47 22 99 33 40
Org. nr: 813 016 702
S. nr. 28
H604
S. nr. 27
H603
S. nr. 26
H602
S. nr. 25
H601
ELMALER
RØR
N
Felt B
Harbitzalléen

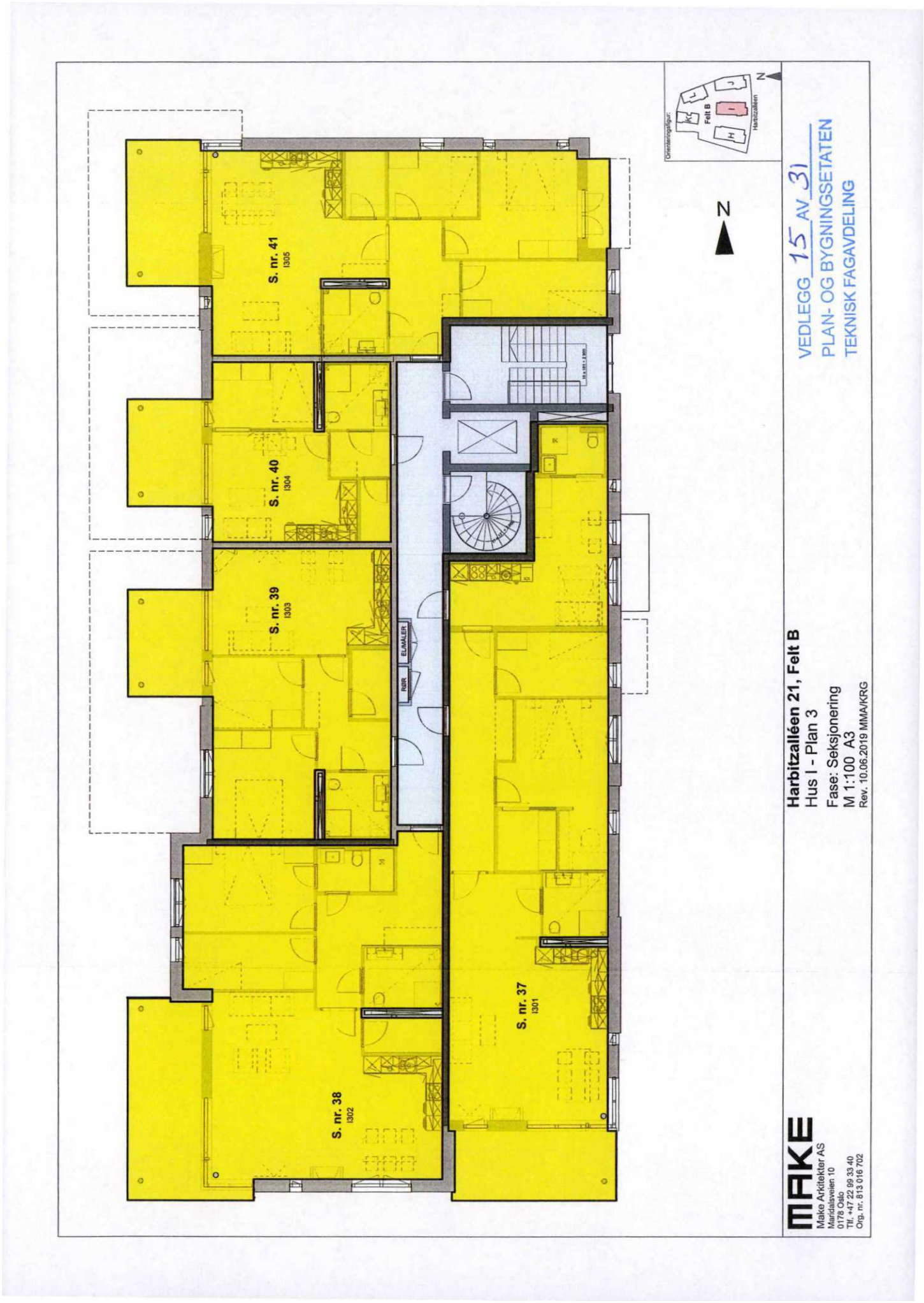

TB 31
TB 30
S. nr. 31
H703
S. nr. 30
H702
S. nr. 29
H701
ELANLER
18 x 183 = 3 300
Orienteringsfigur:
Felt B
Harbitzalléen
N
VEDLEGG 10 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Harbitzalléen 25, Felt B
Hus H - Plan 7
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 18.10.2019 MMA/KRG
MAKE
Make Arkitekter AS
Maridalsveien 10
0178 Oslo
Tlf. +47 22 99 33 40
Org. nr. 813 016 702

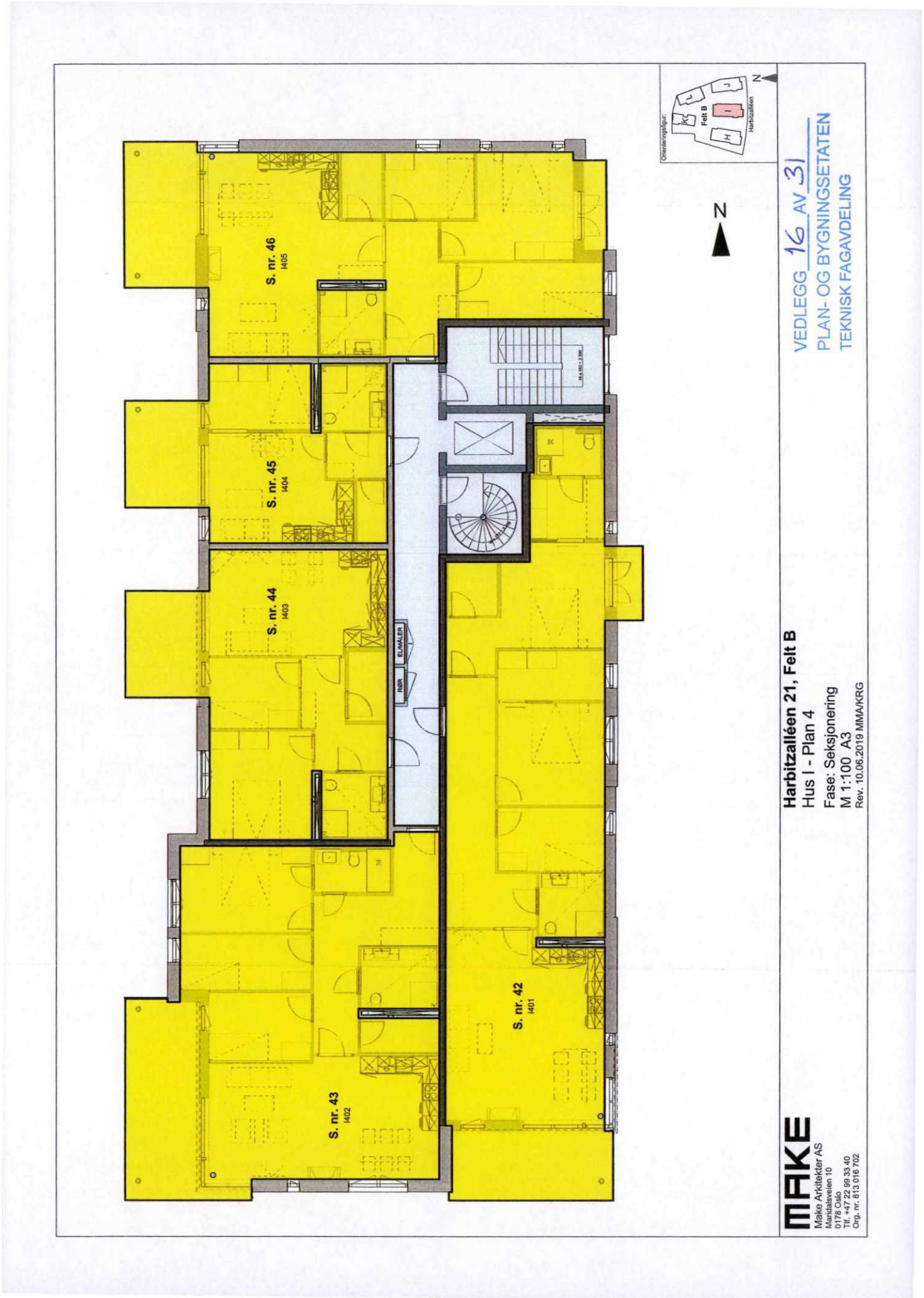

Orienteringsfigur:
Felt B
Harbitzalléen
N
N
Annet Gnr./Bnr.
VEDLEGG 1/ AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Harbitzalléen 21, Felt B
Hus I - Plan 2U
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 10.06.2019 MMA/KRG
MAKE
Make Arkitekter AS
Maridalsveien 10
0178 Oslo
Tlf. +47 22 99 33 40
Org.nr. 813 016 702

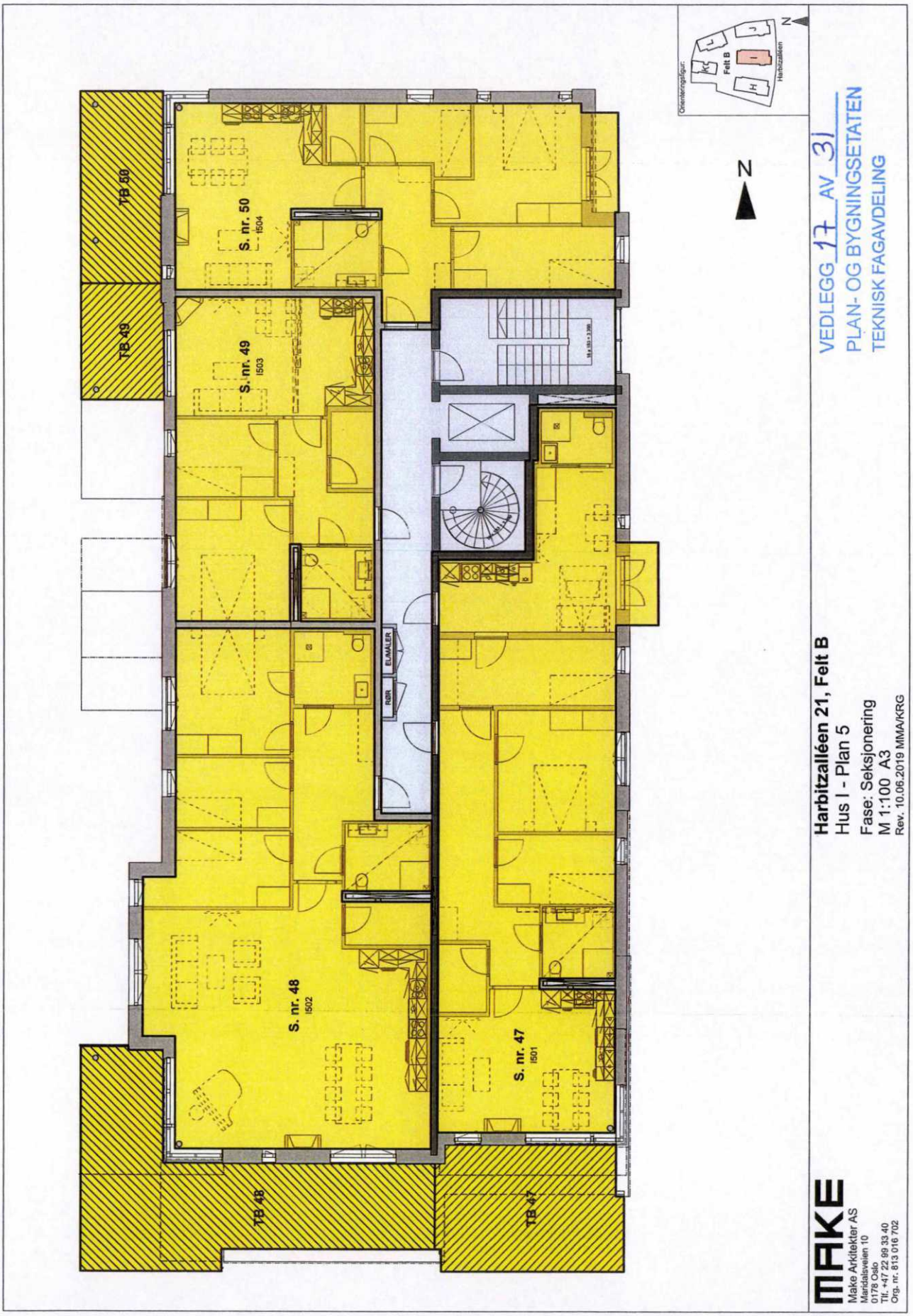

Orienteringsfigur:
Felt B
Harbitzalléen
N
N
Annet Gnr./Bnr.
VEDLEGG 12 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Harbitzalléen 21, Felt B
Hus I - Plan 1U
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 10.06.2019 MMA/KRG
MAKE
Make Arkitekter AS
Maridalsveien 10
0178 Oslo
Tlf. +47 22 99 33 40
Org. nr. 813 016 702

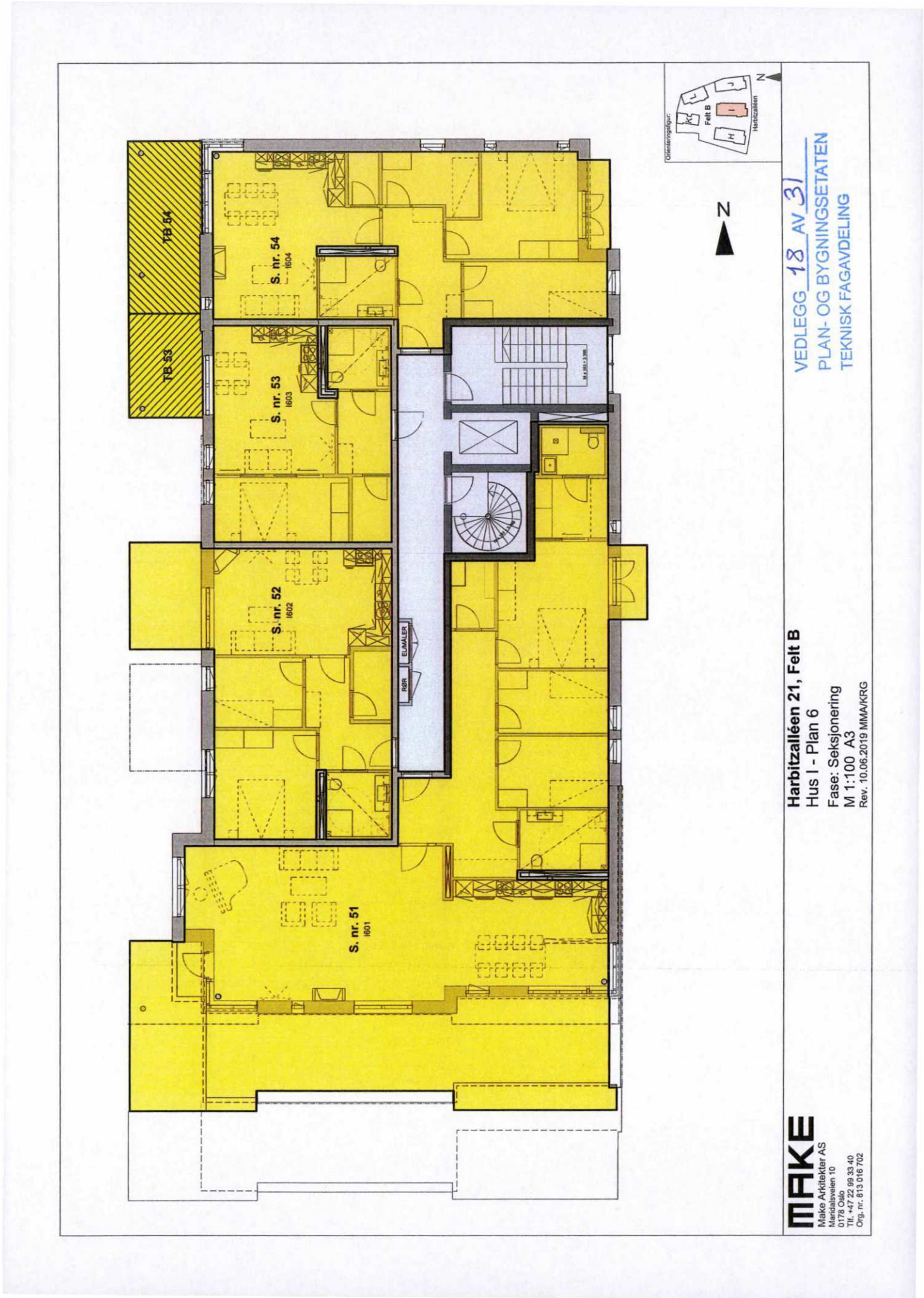

Orienteringsfigur:
Felt B
Harbitzalléen
N
N
Annet Gnr./Bnr.
VEDLEGG 13 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Harbitzalléen 21, Felt B
Hus I - Plan 1
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 10.06.2019 MMA/KRG
MAKE
Make Arkitekter AS
Maridalsveien 10
0178 Oslo
Tlf. +47 22 99 33 40
Org. nr. 813 016 702

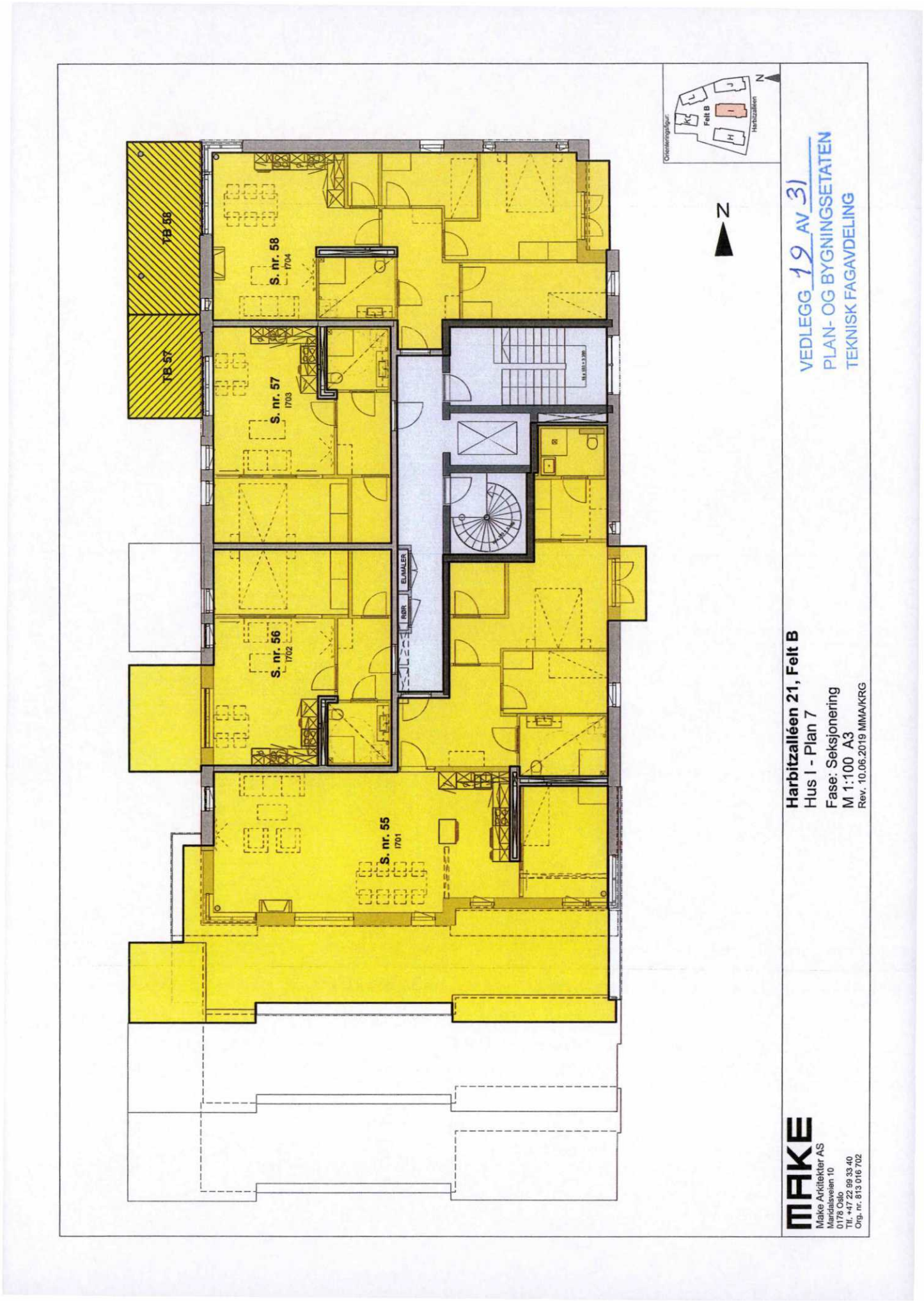

TB 36
S. nr. 36
I205
TB 36
TB 35
S. nr. 35
I204
TB 34
S. nr. 34
I203
RØR
ELMÅLER
TB 32
TB 33
S. nr. 33
I202
S. nr. 32
I201
N
Orienteringsfigur:
Felt B
Harbitzalléen
VEDLEGG 14 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Harbitzalléen 21, Felt B
Hus I - Plan 2
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 10.06.2019 MMA/KRG
MAKE
Make Arkitekter AS
Mandalsveien 10
0178 Oslo
Tlf. +47 22 99 33 40
Org. nr. 813 016 702

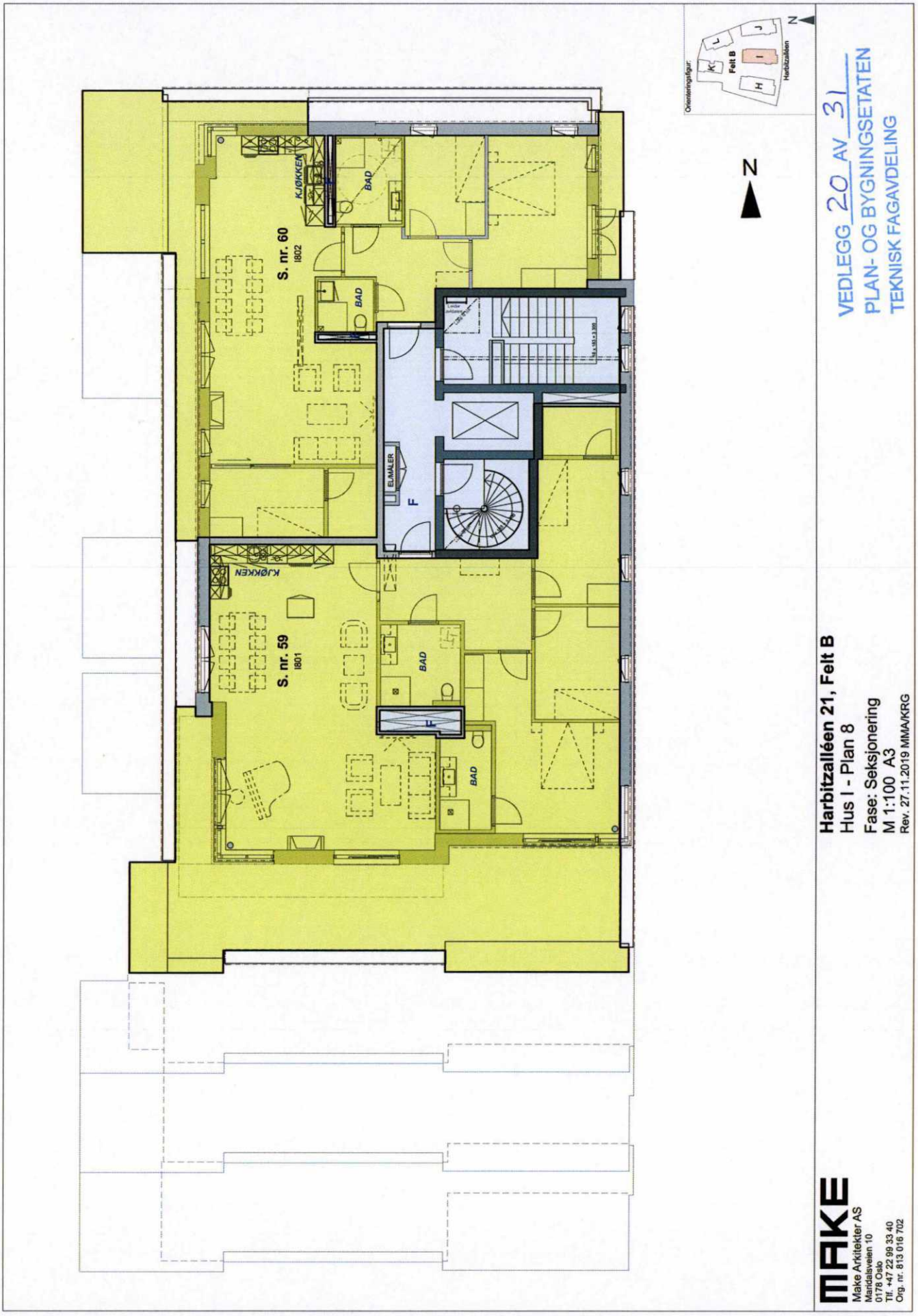

S. nr. 41
I305
S. nr. 40
I304
S. nr. 39
I303
S. nr. 38
I302
S. nr. 37
I301
RØR
ELMALER
N
Orienteringsfigur
Felt B
Harbitzalléen
VEDLEGG 15 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Harbitzalléen 21, Felt B
Hus I - Plan 3
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 10.06.2019 MMA/KRG
MAKE
Make Arkitekter AS
Maridalsveien 10
0178 Oslo
Tlf. +47 22 99 33 40
Org. nr. 813 016 702

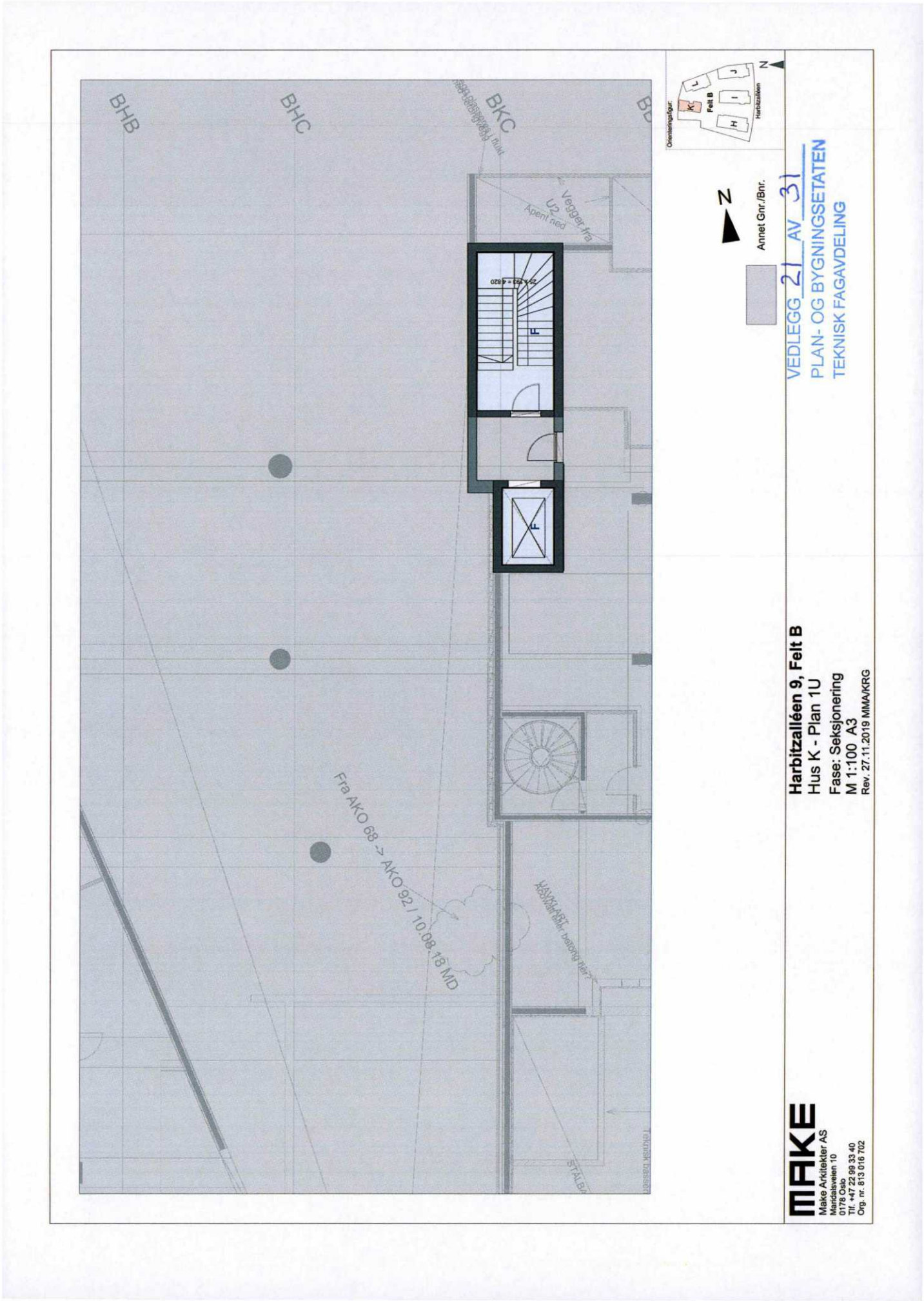

S. nr. 46
I405
S. nr. 45
I404
S. nr. 44
I403
S. nr. 43
I402
S. nr. 42
I401
ELMÅLER
RØR
N
Orienteringsfigur:
Felt B
Harbitzalléen
VEDLEGG 16 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Harbitzalléen 21, Felt B
Hus I - Plan 4
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 10.06.2019 MMA/KRG
MAKE
Make Arkitekter AS
Maridalsveien 10
0178 Oslo
Tlf. +47 22 99 33 40
Org. nr. 813 016 702


TB 50
TB 49
S. nr. 50
I504
S. nr. 49
I503
ELMÅLER
RØR
S. nr. 48
I502
S. nr. 47
I501
TB 48
TB 47
N
Orienteringsfigur:
Felt B
Harbitzalléen
VEDLEGG 17 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Harbitzalléen 21, Felt B
Hus I - Plan 5
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 10.06.2019 MMA/KRG
MAKE
Make Arkitekter AS
Mandalsveien 10
0178 Oslo
Tlf. +47 22 99 33 40
Org. nr. 813 016 702

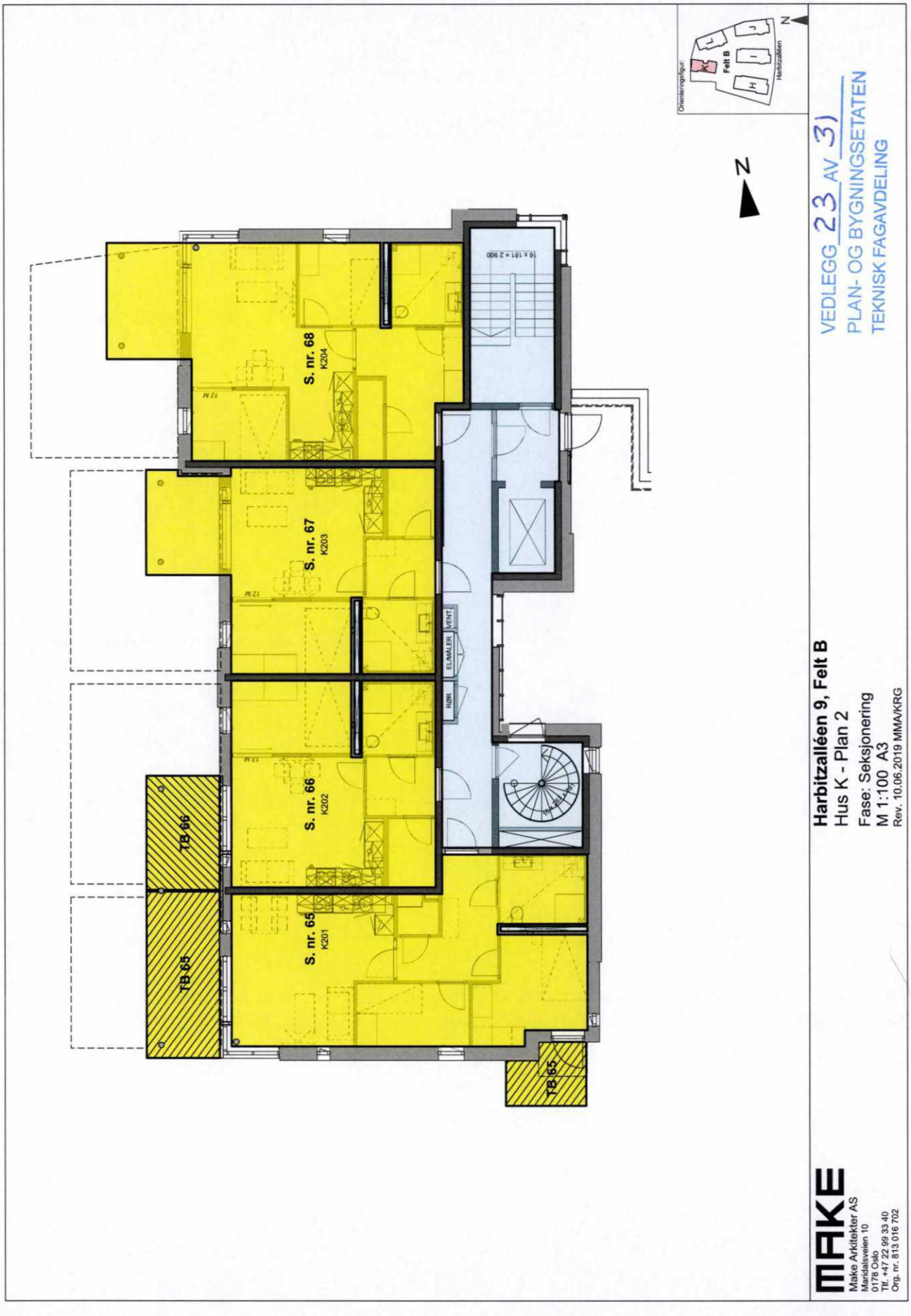

TB 54
TB 53
S. nr. 54
I604
S. nr. 53
I603
S. nr. 52
I602
S. nr. 51
I601
ELMALER
RØR
N
Felt B
Harbitzalléen
VEDLEGG 18 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Harbitzalléen 21, Felt B
Hus I - Plan 6
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 10.06.2019 MMA/KRG
MAKE
Make Arkitekter AS
Maridalsveien 10
0178 Oslo
Tlf. +47 22 99 33 40
Org. nr. 813 016 702


TB 58
TB 57
S. nr. 58
1704
S. nr. 57
1703
S. nr. 56
1702
S. nr. 55
1701
ELMALER
RØR
Orienteringsfigur:
Felt B
Harbitzalléen
N
N
VEDLEGG 19 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Harbitzalléen 21, Felt B
Hus I - Plan 7
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 10.06.2019 MMA/KRG
MAKE
Make Arkitekter AS
Maridalsveien 10
0178 Oslo
Tlf. +47 22 99 33 40
Org. nr: 813 016 702

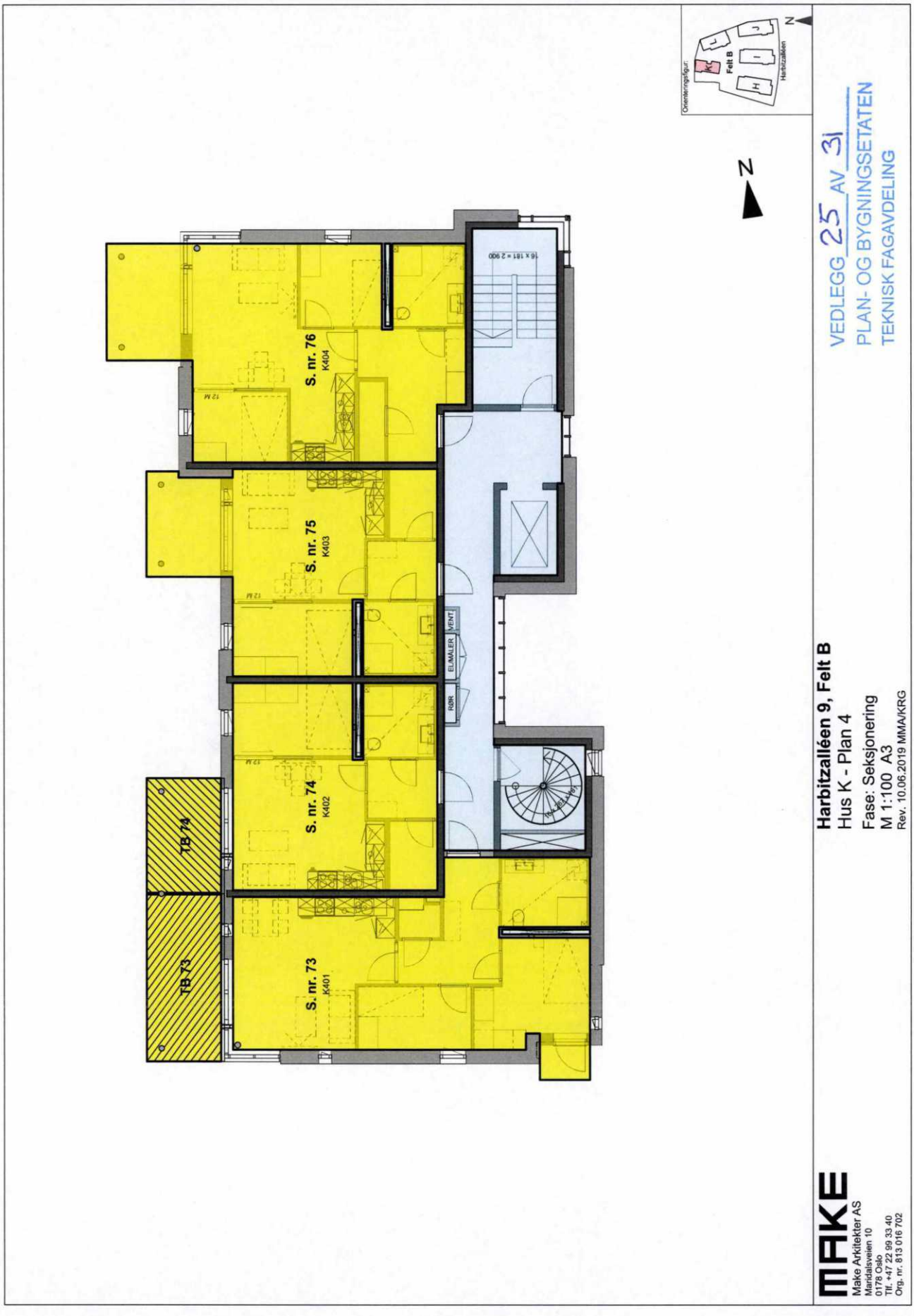

S. nr. 60
1802
S. nr. 59
1801
KJØKKEN
BAD
ELMALER
F
N
Orienteringsfigur:
Felt B
Harbitzalléen
VEDLEGG 20 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Harbitzalléen 21, Felt B
Hus I - Plan 8
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 27.11.2019 MMA/KRG
MAKE
Make Arkitekter AS
Maridalsveien 10
0178 Oslo
Tlf. +47 22 99 33 40
Org. nr.: 813 016 702

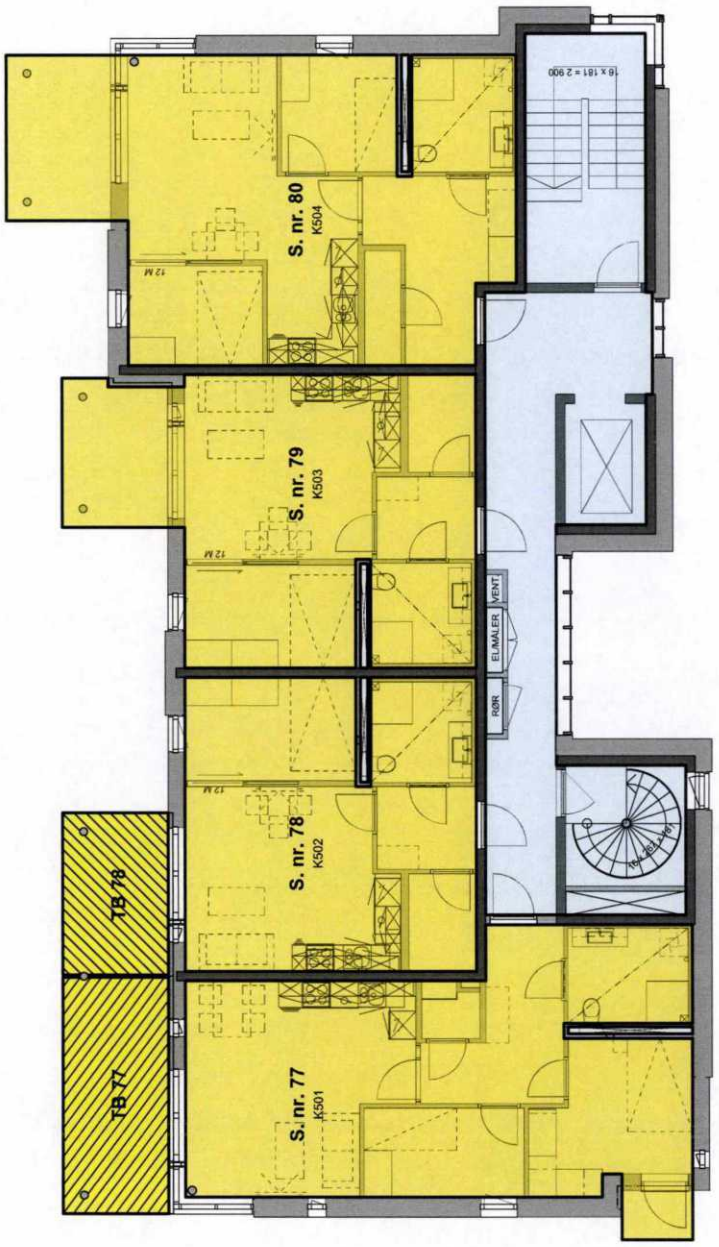

BHB
BHC
BKC
Vegger fra U2 Åpent ned
F
F
Fra AKO 68 -> AKO 92 / 10.08.18 MD
HAVNEARE
STALBA
N
Annet Gnr./Bnr.
Orienteringsfigur:
Felt B
Harbitzalléen
VEDLEGG 21 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Harbitzalléen 9, Felt B
Hus K - Plan 1U
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 27.11.2019 MMA/KRG
MAKE
Make Arkitekter AS
Maridalsveien 10
0178 Oslo
Tlf. +47 22 99 33 40
Org. nr. 813 016 702

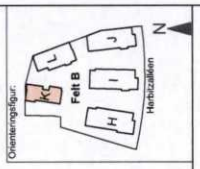

Orienteringsfigur:
Felt B
Harbitzalléen
N
Annet Gnr./Bnr.
VEDLEGG 22 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
TB 64
TB 63
TB 62
TB 61
S. nr. 64
K104
S. nr. 63
K103
S. nr. 62
K102
S. nr. 61
K101
ELMALER.
VENT
RØR
UTSP.101
Harbitzalléen 9, Felt B
Hus K - Plan 1
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 10.06.2019 MMA/KRG
MAKE
Make Arkitekter AS
Maridalsveien 10
0178 Oslo
Tlf. +47 22 99 33 40
Org. nr. 813 016 702


VEDLEGG 23 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Harbitzalléen 9, Felt B
Hus K - Plan 2
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 10.06.2019 MMA/KRG
MAKE
Make Arkitekter AS
Mandalsveien 10
0178 Oslo
Tlf. +47 22 99 33 40
Org. nr. 813 016 702
Orienteringsfigur:
Felt B
Harbitzalléen
N
S. nr. 68
K204
S. nr. 67
K203
S. nr. 66
K202
S. nr. 65
K201
TB 66
TB 65
TB 65
ELMALER
VENT
RØR
16 x 181 = 2 900


Orienteringsfigur:
Felt B
Harbitzalléen
N
N
S. nr. 72
K304
S. nr. 71
K303
S. nr. 70
K302
S. nr. 69
K301
TB 70
TB 69
ELMALER
VENT
RØR
VEDLEGG 24 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Harbitzalléen 9, Felt B
Hus K - Plan 3
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 10.06.2019 MMA/KRG
MAKE
Make Arkitekter AS
Maridalsveien 10
0178 Oslo
Tlf. +47 22 99 33 40
Org. nr.: 813 016 702


Orienteringsfigur:
Felt B
Harbitzalléen
N
N
S. nr. 76
K404
S. nr. 75
K403
S. nr. 74
K402
S. nr. 73
K401
TB 74
TB 73
VENT
ELMALER
RØR
16 x 181 = 2 900
VEDLEGG 25 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Harbitzalléen 9, Felt B
Hus K - Plan 4
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 10.06.2019 MMA/KRG
MAKE
Make Arkitekter AS
Maridalsveien 10
0178 Oslo
Tlf. +47 22 99 33 40
Org. nr. 813 016 702



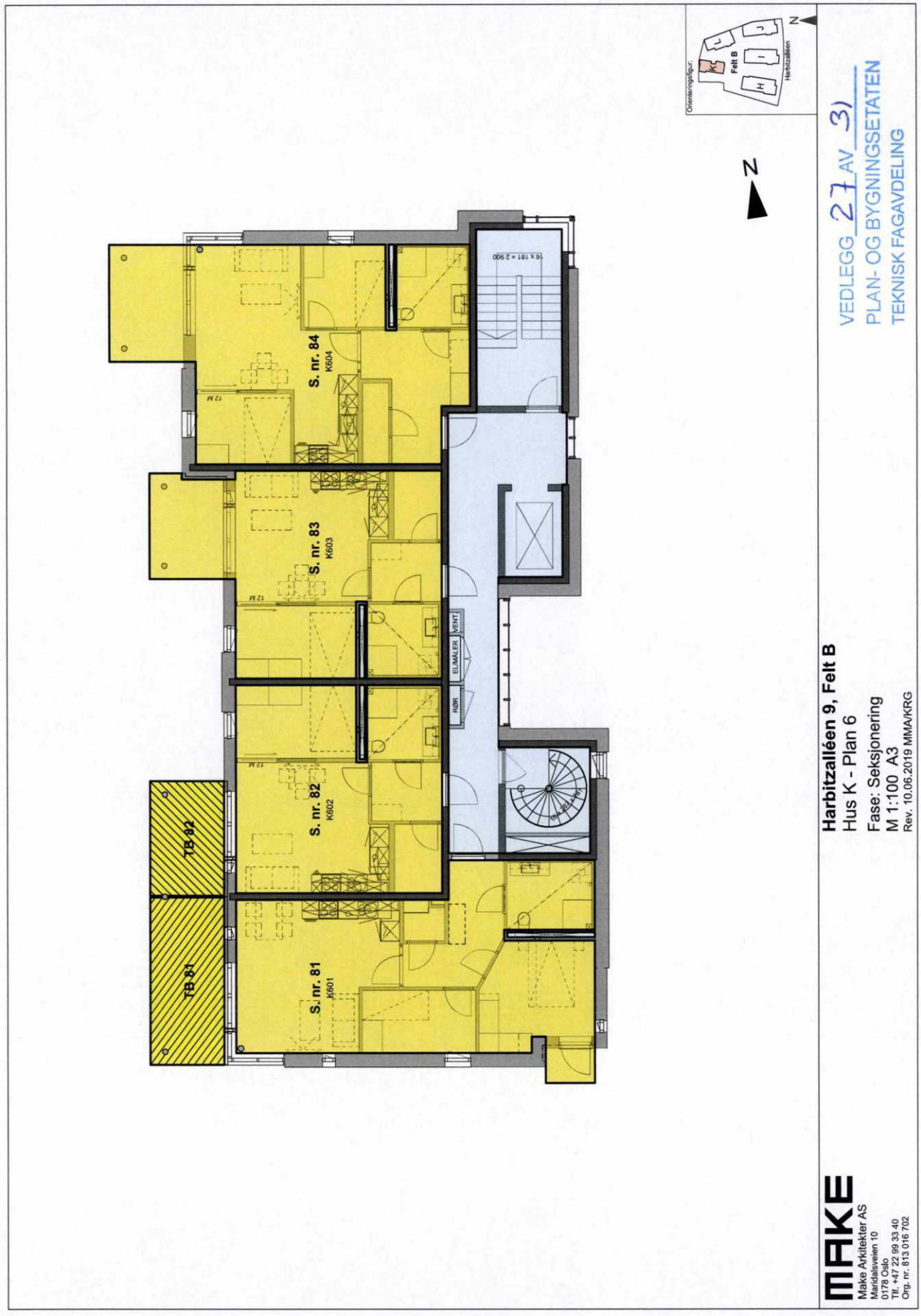


N

VEDLEGG 26 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

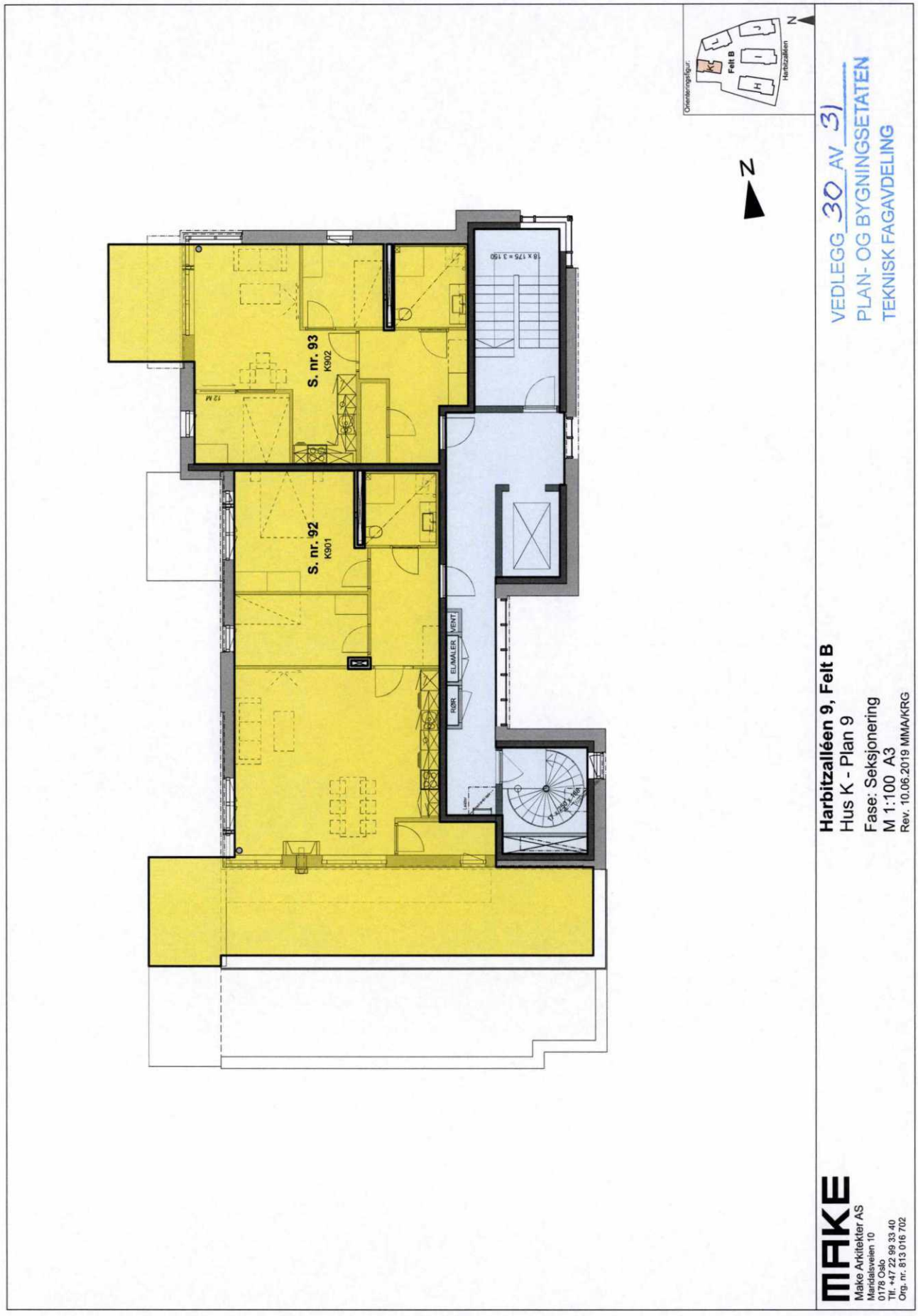
Harbitzalléen 9, Felt B
Hus K - Plan 5
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 10.06.2019 MMA/KRG

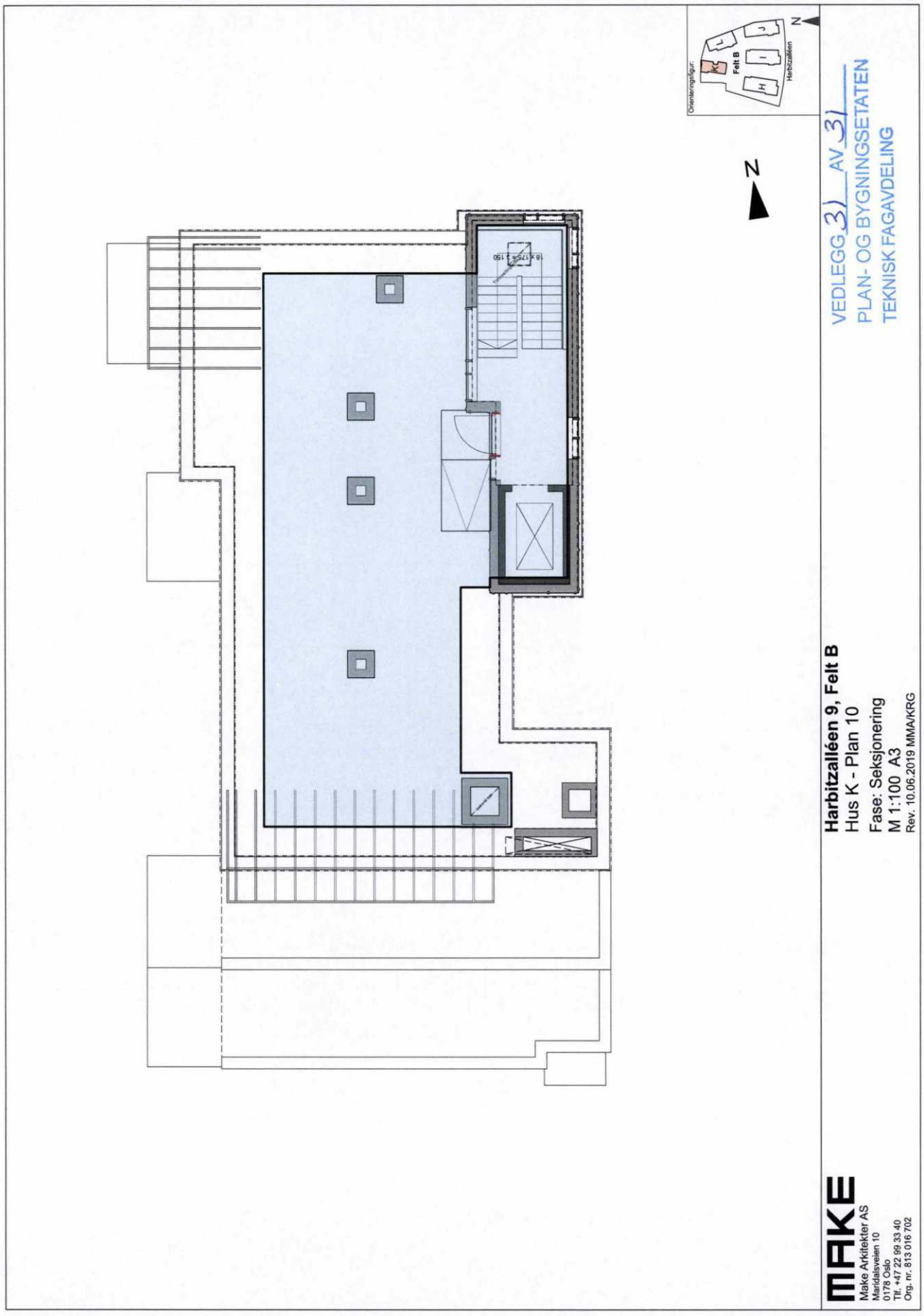
MAKE
Make Arkitekter AS
Maridalsveien 10
0178 Oslo
Tlf. +47 22 99 33 40
Org. nr. 813 016 702


Orienteringsfigur:
Felt B
Harbitzalléen
N
N
VEDLEGG 27 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
6 x 181 = 2 900
S. nr. 84
K604
S. nr. 83
K603
S. nr. 82
K602
S. nr. 81
K601
TB 82
TB 81
ELMALER
VENT.
RØR
12 M
Harbitzalléen 9, Felt B
Hus K - Plan 6
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 10.06.2019 MMA/KRG
MAKE
Make Arkitekter AS
Maridalsveien 10
0178 Oslo
Tlf. +47 22 99 33 40
Org. nr. 813 016 702


Orienteringsfigur:
Felt B
Harbitzalléen
N
N
S. nr. 88
K704
S. nr. 87
K703
S. nr. 86
K702
S. nr. 85
K701
TB 86
TB 85
ELMÅLER
VENT
RØR
VEDLEGG 28 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Harbitzalléen 9, Felt B
Hus K - Plan 7
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 10.06.2019 MMA/KRG
MAKE
Make Arkitekter AS
Maridalsveien 10
0178 Oslo
Tlf. +47 22 99 33 40
Org.-nr. 813 016 702

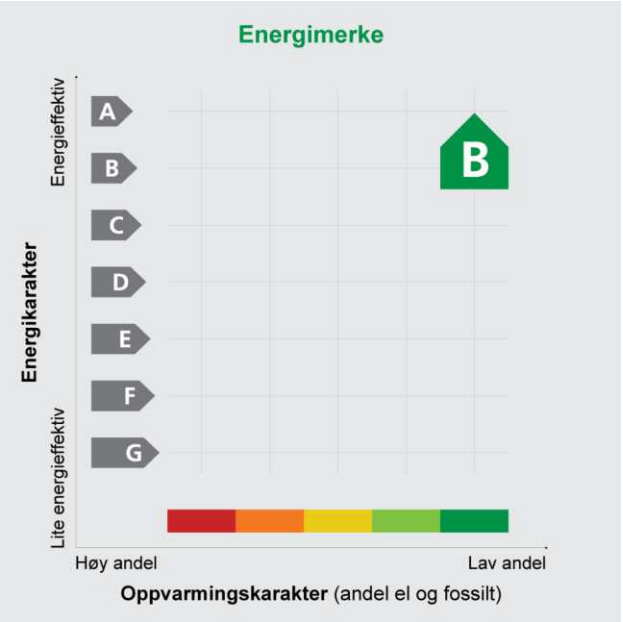

Felt B
Harbitzalléen
N
S. nr. 91
K803
S. nr. 90
K802
S. nr. 89
K801
18 x 178 = 3 200
12 M
ELMÅLER
VENT
RØR
VEDLEGG 29 AV 31
Harbitzalléen 9, Felt B
Hus K - Plan 8
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 10.06.2019 MMA/KRG
MAKE
Make Arkitekter AS
Maridalsveien 10
0178 Oslo
Tlf. +47 22 99 33 40
Org. nr. 813 016 702


Orienteringsfigur:
Felt B
Harbitzalléen
N
N
S. nr. 93
K902
S. nr. 92
K901
18 x 175 = 3 150
12 M
ELMÅLER
VENT
RØR
VEDLEGG 30 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Harbitzalléen 9, Felt B
Hus K - Plan 9
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 10.06.2019 MMA/KRG
MAKE
Make Arkitekter AS
Maridalsveien 10
0178 Oslo
Tlf. +47 22 99 33 40
Org. nr. 813 016 702


Orienteringsfigur:
Felt B
Harbitzalléen
N
N
VEDLEGG 31 AV 31
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Harbitzalléen 9, Felt B
Hus K - Plan 10
Fase: Seksjonering
M 1:100 A3
Rev. 10.06.2019 MMA/KRG
MAKE
Make Arkitekter AS
Mandalsveien 10
0178 Oslo
Tlf. +47 22 99 33 40
Org. nr. 813 016 702

ENERGIATTEST

Adresse	Harbitzalléen 21
Postnr	0275
Sted	OSLO
Leilighetsnr.	
Gnr.	31
Bnr.	501
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300619112
Bolignr.	H0303
Merkenr.	A2019-978427
Dato	05.03.2019



Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ KJFO

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2019	
BRA:	59,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2010	Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.012	

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Harbitzalléen 21
Postnr/Sted: 0275 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0303
Dato: 05.03.2019 15:27:04
Energimerkenummer: A2019-978427
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Rambøll Norge AS v/ KJFO

Gnr: 31
Bnr: 501
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnr: 300619112

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	6263747677
ByggIdentId	588479472
BruksenhetsIdentId	6249794112
AdresseIdentId	6243244147
VegAdresseIdentId	285179190
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	0301
Gnr.	31
Bnr.	501
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Harbitzalléen 21
Postnummer	0275
Poststed	OSLO
Bygningsnr.	300619112
Bolignr.	H0303
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	28.02.2019
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2019
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2010
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Areal yttervegger	19 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	59 m²
Totalt BRA	59 m²
Oppvarmet luftvolum	153 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	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	114,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	88 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	88 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,34 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,34 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,87 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	86 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,63
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,68
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,07
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,930
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,86

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	28.2.2019
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	KJFO

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Romoppvarming	23,2
Ventilasjonsvarme	1,7
Varmtvann	29,8
Vifter	6,1
Pumper	0,7
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	90,4

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5571 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	94,90 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3474 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	94,90 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5571 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	2203 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3368 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5571 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	22,4 %

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ellen Marie Kristiansen
HARBITZALLÉEN 21

Dato: 11.12.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86523804
8897700

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.31 BNR. 501

Vi viser til bestilling av 20251211 for HARBITZALLÉEN 21.

GNR. 31 BNR. 501

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.10.2018.

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

3278.5 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

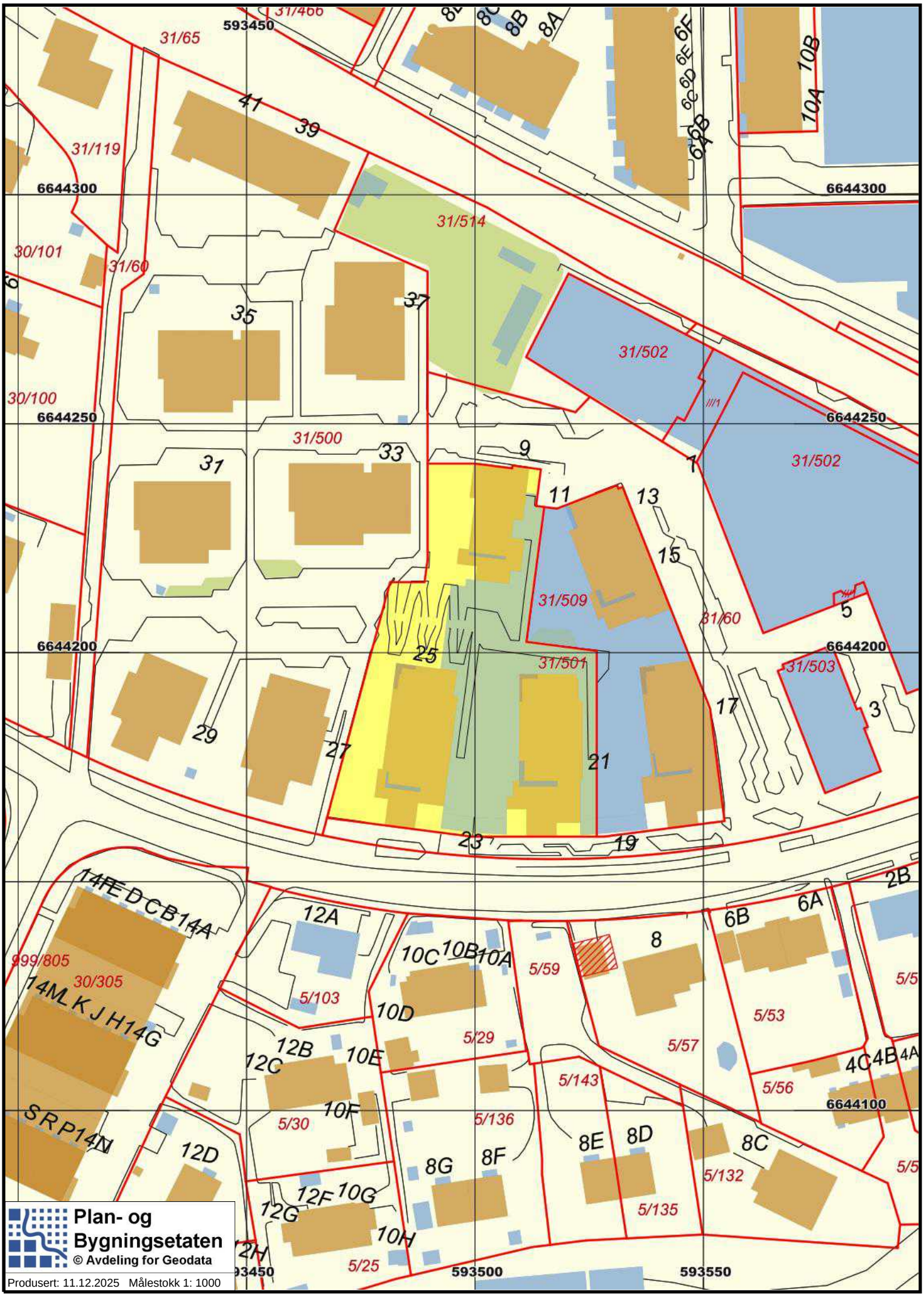
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 11.12.2025 Målestokk 1: 1000
593450
593500
593550
6644300
6644250
6644200
6644100
31/65
31/119
30/101
31/60
30/100
31/514
31/502
31/500
31/509
31/501
31/503
31/466
999/805
30/305
5/103
5/29
5/30
5/136
5/25
5/59
5/53
5/57
5/143
5/56
5/132
5/135
41
39
37
35
33
31
29
27
25
23
21
19
17
15
13
11
9
1
5
3
8
8A
8B
8C
8D
8E
8F
8G
6A
6B
6C
6D
6E
6F
6G
10A
10B
10C
10D
10E
10F
10G
10H
12A
12B
12C
12D
12F
12G
14A
14B
14C
14D
14E
14F
14G
14H
14J
14K
14L
14M
14N
14P
14R
14S
2B
4A
4B
4C
104



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

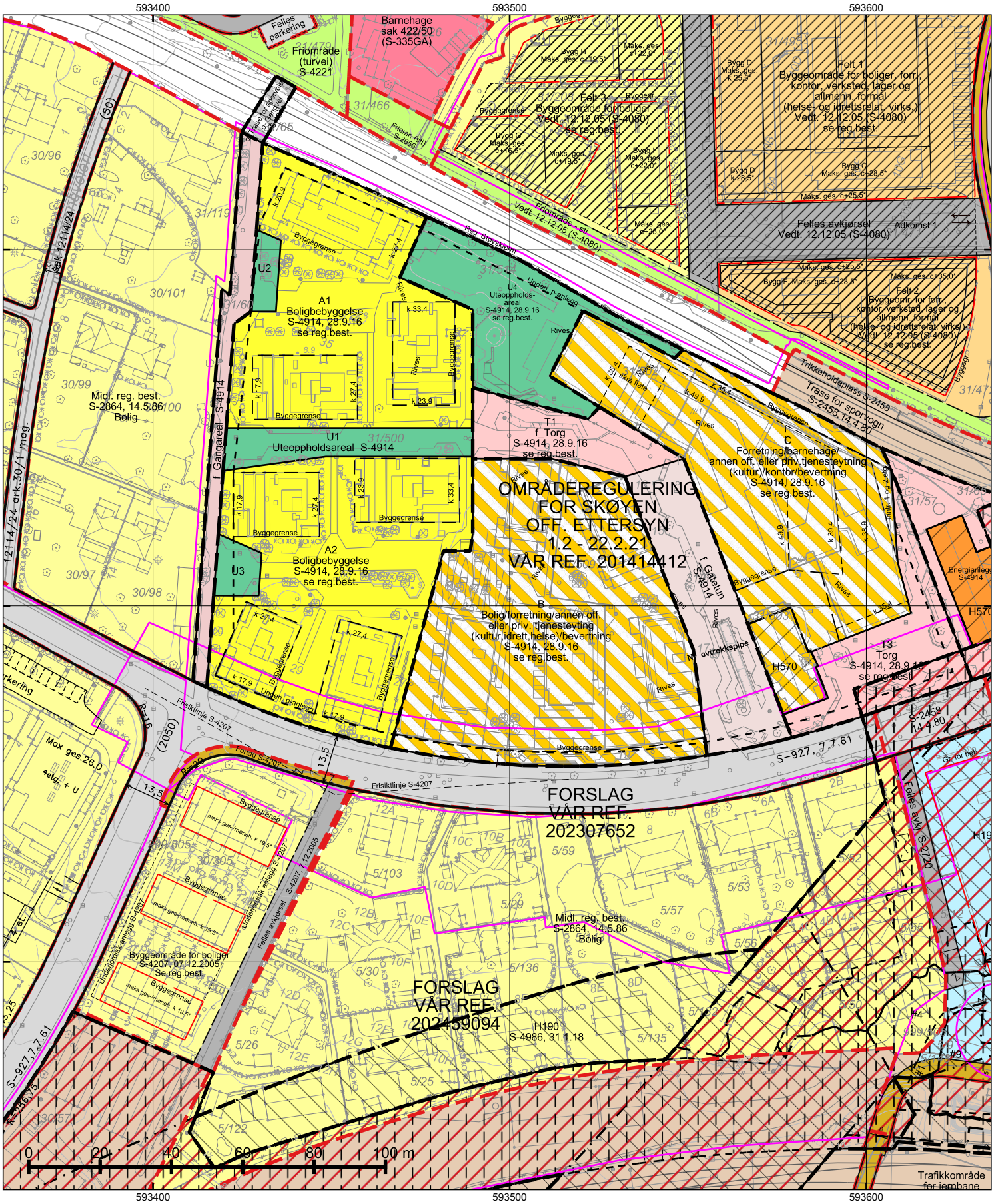
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 150818/ 86523804
Adresse: Harbitzalléen 21
Gnr/Bnr: 31/501

Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

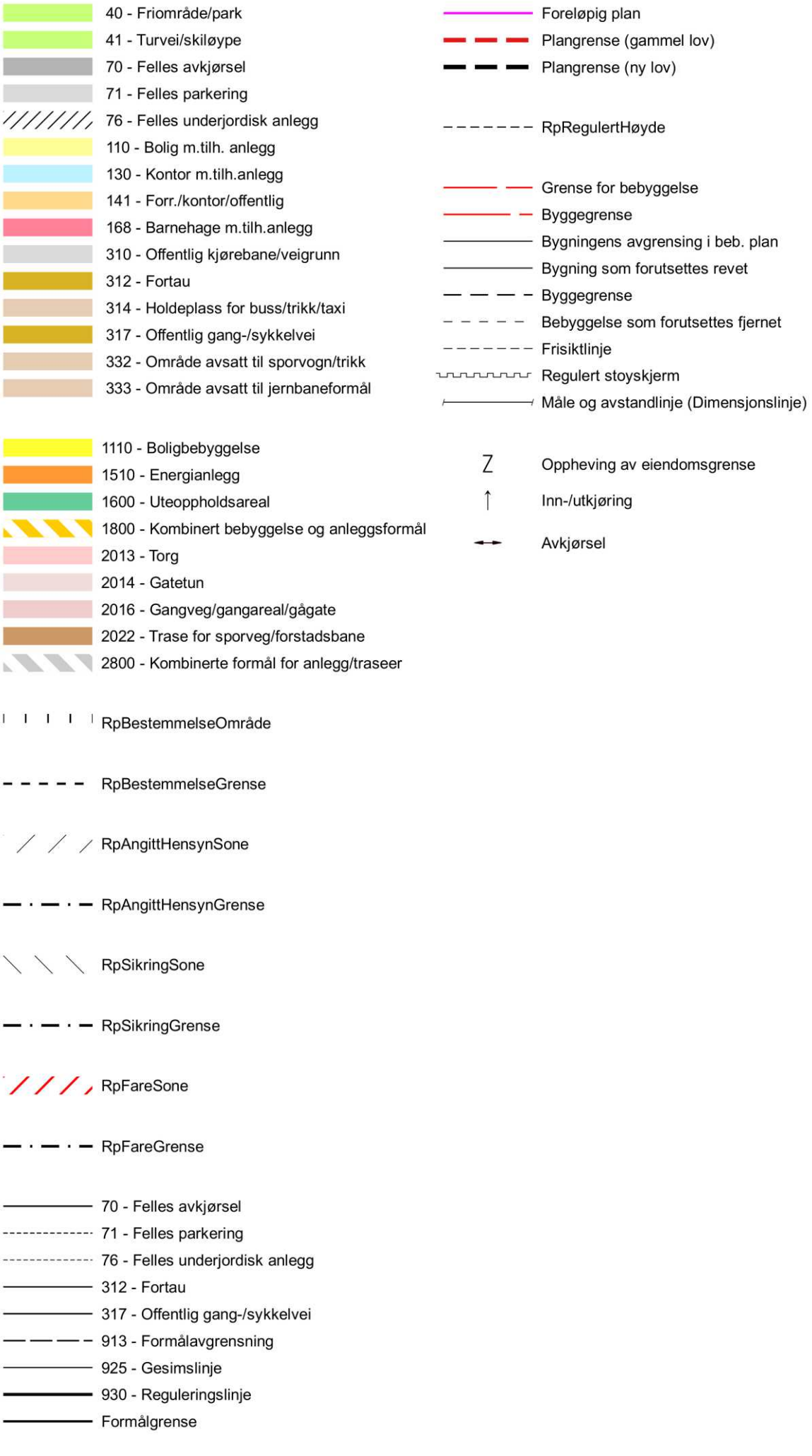
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

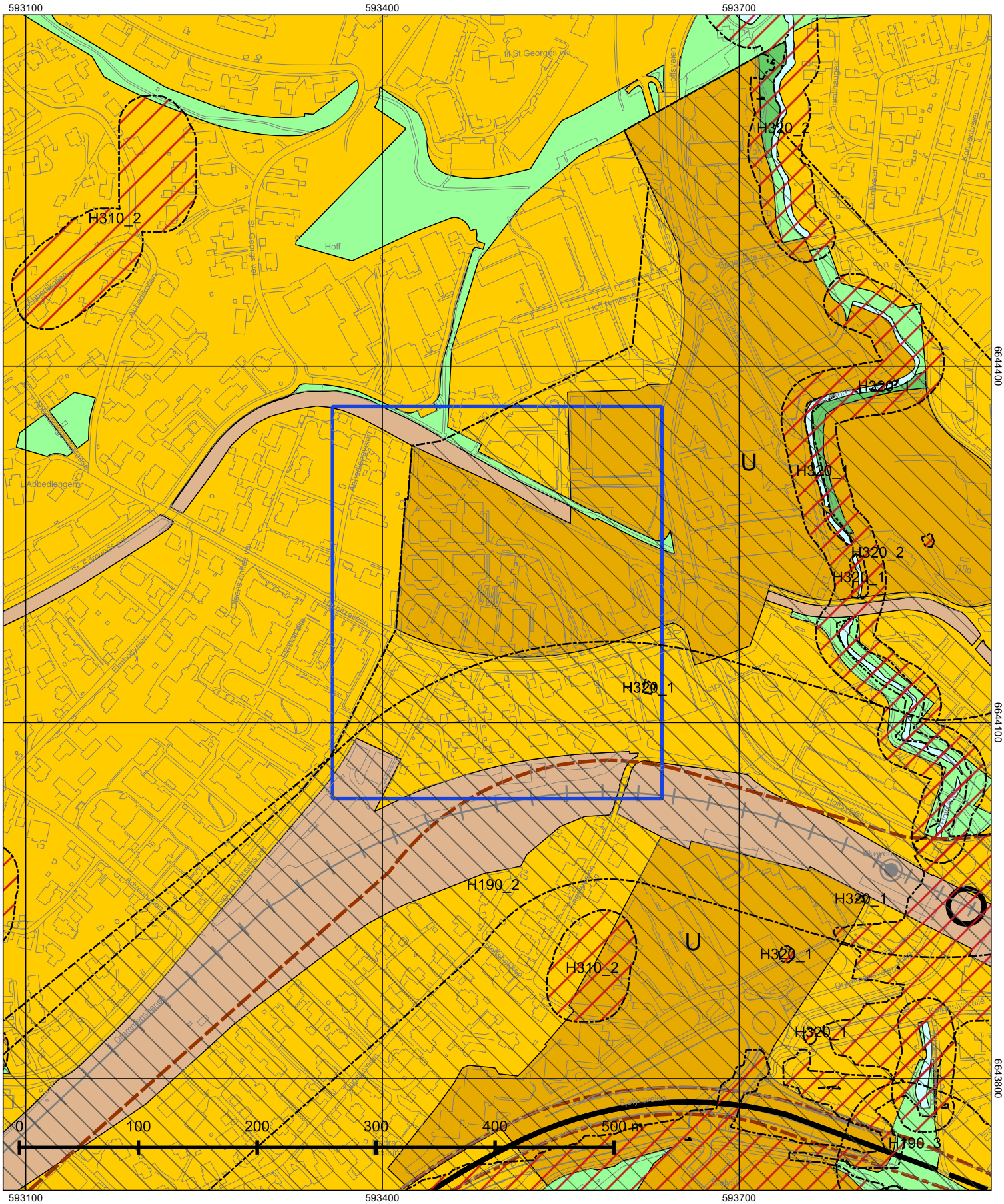
PlottID/Best.nr: 150818/ 86523804
Adresse: Harbitzalléen 21
Gnr/Bnr: 31/501
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150818/86523804
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



Harbitzalléen 21

Nabolaget Hoff/Bestum østre - vurdert av 209 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Bestum skole (1-7 kl.) 535 elever, 21 klasser	17 min 1.3 km
Smestad skole (1-7 kl.) 572 elever, 31 klasser	18 min 1.4 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 677 elever, 40 klasser	23 min 1.9 km
Øraker skole (8-10 kl.) 402 elever, 22 klasser	7 min 3.1 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl.) 79 elever, 18 klasser	7 min 3.5 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	17 min 1.3 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	7 min 2.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hoff Linje 13	3 min 0.3 km
Hoff Linje 40	4 min 0.3 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	7 min 0.6 km
Vækerø (under bygging) Linje Fornebubanen	18 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 6.6 km

BARNEHAGER

Harbitz aktivitetsbarnehage (1-5 å... 71 barn	2 min 0.1 km
Elmholt barnehage (1-5 år) 63 barn	6 min 0.5 km
Hoff Terrasse barnehage (2-4 år) 12 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Harbitz Torg	3 min
Rema 1000 Hoffsveien	4 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Harbitz Torg	3 min
Apotek 1 Harbitz Torg	3 min
Skøyen Vinmonopol	10 min

SPORT

Øvre silkestrå	14 min
Casinetto balløkke	16 min
SATS Hoff	5 min
SATS Sjølyst	14 min

«Landlig med nær kontakt til sentrum»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

—

Vedlikehold hager
Godt velholdt 86/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

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 21, 0275 Oslo
Gnr. 31, Bnr. 501, Snr. 39, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186251027

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Christoffer Edstrøm Jacobsen

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 469 09 717

E-post: christoffer.edstrom.jacobsen@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.
