PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

HARBITZALLÉEN 37

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet
Harbitzalléen 37, 0275 OSLO
OSLO kommune
gnr. 31, bnr. 500, snr. 112

Sum areal alle bygg: BRA: 46 m² BRA-i: 37 m²



Befaringsdato: 03.02.2026 **Rapportdato:** 11.02.2026 **Oppdragsnr.:** 15289-1657 **Referansenummer:** GS5427

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Hans Petter Tangen

Storoslo Takst

Rapportansvarlig



Hans Petter Tangen

Uavhengig Takstingeniør

hpt@storoslotakst.no

906 83 223

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Toroms eierseksjon beliggende på Hoff, i nyere boligområde med blokkbebyggelse. Adkomst fra Harbitzalléen. Trapp- og heisadkomst til bygningens etasjer. Leiligheten ligger i andre etasje med vestvendt balkong på 7 kvm. Sentral beliggenhet med korte avstander til forretninger, servicefunksjoner og offentlig kommunikasjon. Med leiligheten følger kjellerbod på ca. 9 kvm. Innvendige overflater, samt utstyr og innredning i leiligheten fremstår i god stand, og boligen bærer preg av forsiktig bruk gjennom årene etter ferdigstillelse. Vesentlige feil eller mangler ved leilighetens våtrom og andre tekniske installasjoner er ikke registrert.
Nærmere informasjon fremgår av teknisk beskrivelse i det følgende.

Søknad om oppføring av sameiets bebyggelse (Harbitzalléen 27 – 41) er mottatt i plan og bygningsetaten den 05.07.2016 og teknisk forskrift til plan og bygningsloven av 2010 (TEK 10) ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Tillatelse til oppføring av bebyggelsen er gitt den 06.04.2017. Brukstillatelse er datert den 23.04.2019 og ferdigattest den 14.04.2023. Bygningens konstruksjoner med fundamenter, yttervegger, vinduer/ytterdører, etasjeskiller og yttertak, samt infrastruktur med hensyn til vann og avløp, varme, ventilasjon, sanitære installasjoner og brannsikkerhet er prosjektert i.h.t de krav som fremgår av teknisk forskrift til plan og bygningsloven av 2010.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

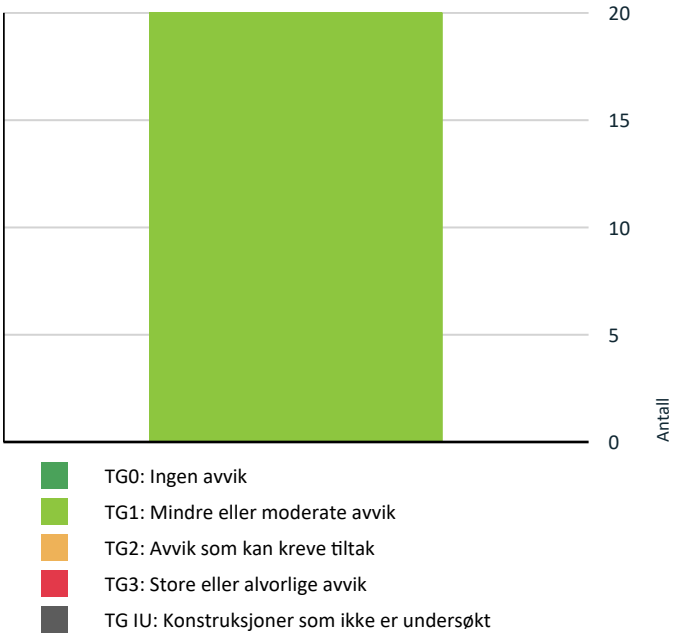
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Planløsningen er i samsvar med godkjente tegninger.

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Leilighet

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2019

Kommentar
Byggeår i.h.t. elektronisk grunnbok

Standard
Boligen holder tidsmessig og god standard.

Vedlikehold
Leiligheten bærer preg av forsiktig bruk gjennom årene etter ferdigstillelse, og fremstår med godt vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vindu med trelags isolerglass i malte trerammer med inndekning i aluminium på utside.

Generelt:
Vinduenes egenskaper med hensyn til energieffektivitet skal være tilpasset energikravene i gjeldende forskrift.
Vinduer gir som regel dårligere lydisolasjon enn ytterveggene de står i, og det er vinduets lydisolerende egenskaper som bestemmer lydnivået inne. Nivået for vinduers lydisolerende egenskaper er bestemt i forskrift, og dokumenterte egenskaper fra produsent/leverandør ligger til grunn for entreprenørens valg av produkt/løsning. Tykkelse og avstand mellom glassene, lufttetthet i monteringsfuge og lufttetthet mellom ramme og karm er de viktigste faktorene for vinduers lydisolerende egenskaper.

TG 1 Dører

Brannklassifisert entrédør i B-30 standard med 43 desibel lydmotstand.
Balkongdør/skyvedør i stue.
Balkongdøren er i malt tre med trelags isolerglass og utvendig inndekning i aluminium.
Inndekningen gir god beskyttelse mot værslitasje fra nedbør, vind og sollys.

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stue, 7 kvm. Balkongdekke i betong med grå fliser på overflate. Avrenning av overflatevann er tilrettelagt med fall på det flislagte dekket fra yttervegg til front. Avrenning av overflatevann med renne langs front av balkongdekke til nedløpsrør i begge ender. Rekkverk i herdet klart glass med stolper i lakkert aluminium og rund håndløper i stål. Rekkverkshøyde, ca. 1,25 m. Stående mørkbeiset glatt tre-panel på yttervegg mot stue og soverom. Belysning og dobbelt kontaktpunkt er montert på vegg.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

GULVFLATER:
En-stavs eikeparkett i entré, stue/kjøkken og soverom.
Våtrom: Sorte fliser i dimensjon 30 cm x 30 cm i kombinasjon med sorte mosaikkfliser i nedsenket dusj- sone.
En-stavs eikeparkett på alle øvrige gulvflater i leiligheten.

VEGGFLATER:
Våtrom: Hvite avlange fliser i dimensjon 10 cm x 30 cm.
Malte plater og pusset/malt betong på øvrige veggflater.

HIMLINGER:
Malte betongelementer i stue/kjøkken og soverom.
Senket himling med malte plater i entré. Senket himling med malte plater og downlights i våtrom.
Aggregat for balansert ventilasjonsanlegg er installert over himling i entré.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Kanal/sjakt for gjennomføring av ventilasjonskanaler, vann og avløpsrør er installert i sjakt mellom våtrom og kjøkken. Denne sjakten skal i henhold til forskrift være brannsikret og lydisolert.

Generelt:
Teknisk forskrift av 2010 stiller krav til brannmotstand og lydisolasjon. Rør- og kanalgjennomføringer utgjør separate brannskiller, og skal derfor være brannsikret og lydisolert. Det er en forutsetning at det velges konstruksjoner som oppfyller begge kravene. Isolering (luftlydisolasjon og trinnlydnivå) for etasjeskiller er avhengig av tykkelse, og 20 til 25 cm tykke betongelementer benyttes vanligvis.

Alle gjennomføringer gjennom etasjeskiller skal være brannsikret og lydisolert, både for å sikre mot brann og for at lyd fra røropplegget ikke skal trenge inn i leiligheter og oppganger.

Tilfredsstillende brannmotstand forutsetter tette konstruksjoner og gode tilslutningsdetaljer. Kanaler med gjennomføringer for røropplegg, ventilasjon og strømkabler skal gi tilstrekkelig brannmotstand, og i tillegg være lydisolert. I henhold til forskrift (TEK 10) skal det derfor sikres at tekniske installasjoner ikke reduserer brannmotstanden og ikke medfører lyd i arealer utenfor.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Hvitmalte fyllingsdører med vridere i rustfritt stål.
Skyvedør mellom stue og soverom.
Dør med stor glassrute mellom entré og stue/kjøkken.
NB: Dør mellom entré og våtrom trenger justering. Dørbladet har ingen klaring mot dørkarm på siden med dørvrider. TG 2 gjelder for denne døren.

TG 1 Andre innvendige forhold

FAST INVENTAR:
Garderobeskap med fire glatte hvite skapfronter i entré. Skapets front er foret til himling.
Garderobeskap med to glatte hvite fronter i soverom.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Våtrommet er tatt i bruk ved ferdigstillelse av bygningen og leiligheten i 2019.
Ferdigattest for byggeprosjektet er datert den 14.04.2023.
Rommet bærer preg av forsiktig bruk i tiden etter ferdigstillelse. Feil eller mangler er ikke registrert.

Våtrommet skal være prosjektert etter tekniske forskrifter av 2010. Detaljert informasjon om metoder for utførelse er ikke tilgjengelig, men ved søknad om brukstillatelse står søker inne for at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk er benyttet. Videre står søker inne for at den praktiske utførelsen er i samsvar med de krav som gjelder i.h.t. TEK 10. Forutsetning for at tillatelser kan gis fra kommunalt hold er at dokumentasjonen er komplett.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Avlange hvite fliser i dimensjon 10 cm x 30 cm på veggflater.
Senket himling med malte plater og downlights.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

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

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast er montert i dusj-sone. Ukjent tettesjikt.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjhjørne med to rette fronter i herdet glass. Vegg-montert klosett med innebygget og lekkasjesikret cisterne. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. (Vaskesøyle).
Hvit skapinnredning med fire fronter i hvit høyglans og heldekkende hvit servantplate. Veggskap med to speilfronter og belysning over servant.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Våtrommet er tilknyttet leilighetens balanserte ventilasjonsanlegg.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig.
Våtrommet er en prefabrikkert kabin, produsert på fabrikk og hulltaking vil skade våtrommets tettesjikt.
Dessuten er det en brannsikret og lydisolert sjakt mellom kjøkken og våtrom.
Sjakten utgjør en separat brancelle, som er ført gjennom etasjene.
Hulltaking fra kjøkkensiden mot sjakten der det finnes felles vann- og avløpsinstallasjoner vil bryte sikkerheten både mot brann og lyd.
Hulltaking i slike konstruksjoner er søknadspliktig.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kontinuerlig avtrekk med avtrekksventil er montert i foring over kjøkkeninnredningens overskap. Ventilator er montert over koketopp med avtrekk til en separat kanal utenfor systemet for varmegjenvinning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

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

TG 1 Avløpsrør

AVLØPSINSTALLASJONER:
Felles avløpsstammer (soilrør) i bygningen er installert med avløpsrør i støpejern. (MA-rør). Sluk og Interne avløpsinstallasjoner i leiligheten til kjøkken og til utstyr i våtrom er installert med plastprodukter/PVC produkter.

GENERELT OM AVLØPSINSTALLASJONER I PVC- produkter:
Rørinstallasjoner av plast produsert etter år 2000 har meget god kvalitet. Foreløpig finnes det lite erfaring med slitasje og aldringsskader på disse typene rør/sluk. Svært høye temperaturer medfører imidlertid forvitring av plastprodukter. Belastning med temperaturer på mer enn 70 grader over tid forekommer imidlertid i liten grad i boliger. Ved bruk av installasjoner med kokende vann i kjøkkeninnredninger bør velges vannrør i kobber eller stål, og avløpsrør som er forberedt til å tåle høye temperaturer, f. eks avløpsrør i støpejern eller stål.

TG 1 Ventilasjon

BALANSERT VENTILASJON:
Balansert ventilasjonsanlegg er installert i bygningens leiligheter. Aggregat for anlegget i denne leiligheten er montert over himling i entré.

AVTREKK:
Avtrekksfunksjoner er installert i kjøkken og våtrom. I kjøkken er det installert ventilator over koketopp, med avtrekk til en separat kanal og ventil for kontinuerlig avtrekk i foring over overskap. Ventilator over koketopp i kjøkken er tilknyttet en separat kanal utenom systemet for varmegjenvinning fordi sterkt forurenset luft ikke skal blandes med annen avtrekksluft. Ellers utnyttes energien effektivt ved at varmen fra avtrekksluften i leiligheten overføres til den friske luften.
TILFØRSEL:
Tilførsel av luft til rommene er installert med ventiler, som er tilknyttet kanaler, montert over nedsenkete himlinger.

GENERELT:
Systemet begrenser luftfuktigheten innendørs for å hindre kondens og fuktskader. Balansert ventilasjon er pålagt ved forskrift i nye bygninger fra og med innføring av nye byggeforskrifter i 2010. Anlegget er ca. 6 år gammelt med lang sannsynlig restlevetid.

TG 1 Varmesentral

Fjernvarmeanlegg er installert i sameiets bebyggelse.
Oppvarming med vannbåren gulvvarme er installert i bygningens leiligheter. Vannrør i rør i rør i rør system er installert for skjult vanntilførsel til anlegget.
Fordeler-skap for rørsystemet er montert i vegg på høyre side i entré.
Lekkasjesikring av fordeler-skap for varmeanlegg er ikke synliggjort internt i sameiets leiligheter. Lekkasjesikringen er tilrettelagt på annet vis, og skal fremgå av dokumentasjonen som er godkjent i forbindelse med de tillatelsene som er gitt av kommunens plan og bygningsetat. Denne dokumentasjonen er ikke tilgjengelig i etatens digitale informasjon om eiendommen.

Effekten av vannleveransen i anlegg basert på fjernvarme styres ved hjelp av reguleringssystemer. Ved temperatur- og mengderegulering, eller en kombinasjon av disse. En vesentlig del av styringen foregår vanligvis sentralt. Detaljert informasjon om hvordan dette varmeanlegget er konstruert er ikke kjent for undertegnede. Anlegget er ca. 6 år gammelt, og har ifølge oppgitt informasjon normalt god funksjon. Generelt sett har anlegget meget lang sannsynlig restlevetid.

TG 1 Varmtvannstank

Varmt forbruksvann tilføres sentralt til leilighetene.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Hovedsikring på 40 amp,
Det står oppført i sikringstavlen at hovedsikring er installert i etasjefordelingen.
Fordelingskurser: En kurs på 25 ampere og åtte kurser på 16 ampere.
Alle fordelingskurser er installert med jordfeilautomater.
Anlegget er ferdigstilt og tatt i bruk i 2019.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2019 Anlegget ble installert i forbindelse med oppføring av bygget, som ble ferdigstilt i 2019.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Anlegget er installert i forbindelse med oppføring av bygget, som ble tatt i bruk i 2019.
   Det er ikke opplyst om installasjoner utført i ettertid.

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

   Anlegget er installert i forbindelse med oppføring av bygget, som ble ferdigstilt og tatt i bruk i 2019. Det foreligger brukstillatelse og ferdigattest for byggeprosjektet, og man må da forutsette at det foreligger dokumentasjonen med samsvarserklæring der det fremgår at anlegget er i samsvar med de forskrifter for elektriske lavspenningsanlegg som var gjeldende da bygningen ble oppført og tatt i bruk.

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

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

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Tilstandsrapport

REKKVERK PÅ BALKONGER:
Rekkverk i herdet klart glass med stolper og håndløper i sortlakkert stål.
Rekkverkshøyde, ca. 1,25 m.
Kravet til rekkverkshøyde er 1 m der avstand til terreng er under 10 m, og 1,2 m der avstand fra balkongdekke til terreng er 10 meter eller mer.

RADON:
Radonmålinger er ikke relevant. Radonsikring av byggegrunn ble innført som et krav ved nye byggeforskrifter av 2010, som ligger til grunn for denne bygningens konstruksjonsmessige forhold. Hele bygget skal derfor være sikret mot radonstråling.

BRANNSIKKERHET:
Felles brannvarslingsanlegg er installert i bygningens leiligheter. Bygningen er i tillegg sprinklet. Det er montert dyser for sprinkleranlegget i alle rom. Entrédør er i B-30 standard. Ved overtenning på den ene siden skal døren være sikret mot sammenbrudd i 30 minutter. Bygningens etasjeskiller og leilighetsskillende vegger skal i.h.t. forskrift være brannsikret og lydisolert.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

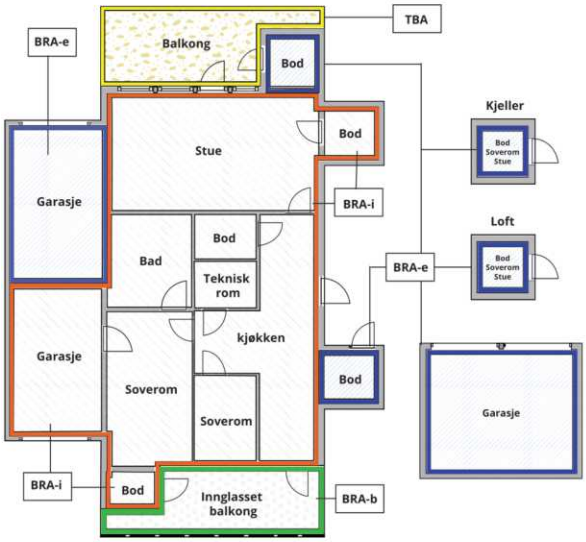
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	37	9		46	7
SUM	**37**	**9**			**7**
SUM BRA	**46**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet
Takhøyde, ca. 2,55 m.
Nedforete himlinger med høyde på ca. 2,3 m i entré og ca. 2,2 m i våtrom.
Vestvendt balkong med utgang fra stue, ca. 7 kvm.
En kjellerbod, ca. 9 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	71	0

Kommentar

Leilighet	Arealet er oppmålt på stedet

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.2.2026	Hans Petter Tangen	Takstingeniør
	Vilde Fjeldstad	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	31	500		112	9215.7 m²	Elektronisk grunnbok	Ikke relevant

Adresse
Harbitzalléen 37

Hjemmelshaver
Vilde Fjeldstad

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Harbitzalléen 27 – 41	37 / 11617	OBOS Eiendomsforvaltning AS	822397182

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Toroms eierseksjon beliggende på Hoff, i nyere boligområde med blokkbebyggelse. Adkomst fra Harbitzalléen. Trapp- og heisadkomst til bygningens etasjer. Leiligheten er beliggende i andre etasje med vestvendt balkong og godt utsyn. Sentral beliggenhet med korte avstander til forretninger, servicefunksjoner og offentlig kommunikasjon. Kjellerbod på ca. 9 kvm følger seksjonen.

Adkomstvei

Adkomst til bygningen fra internvei på området.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Området er regulert til boligformål.

Om tomten

Opparbeidet og beplantet felles grunn.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

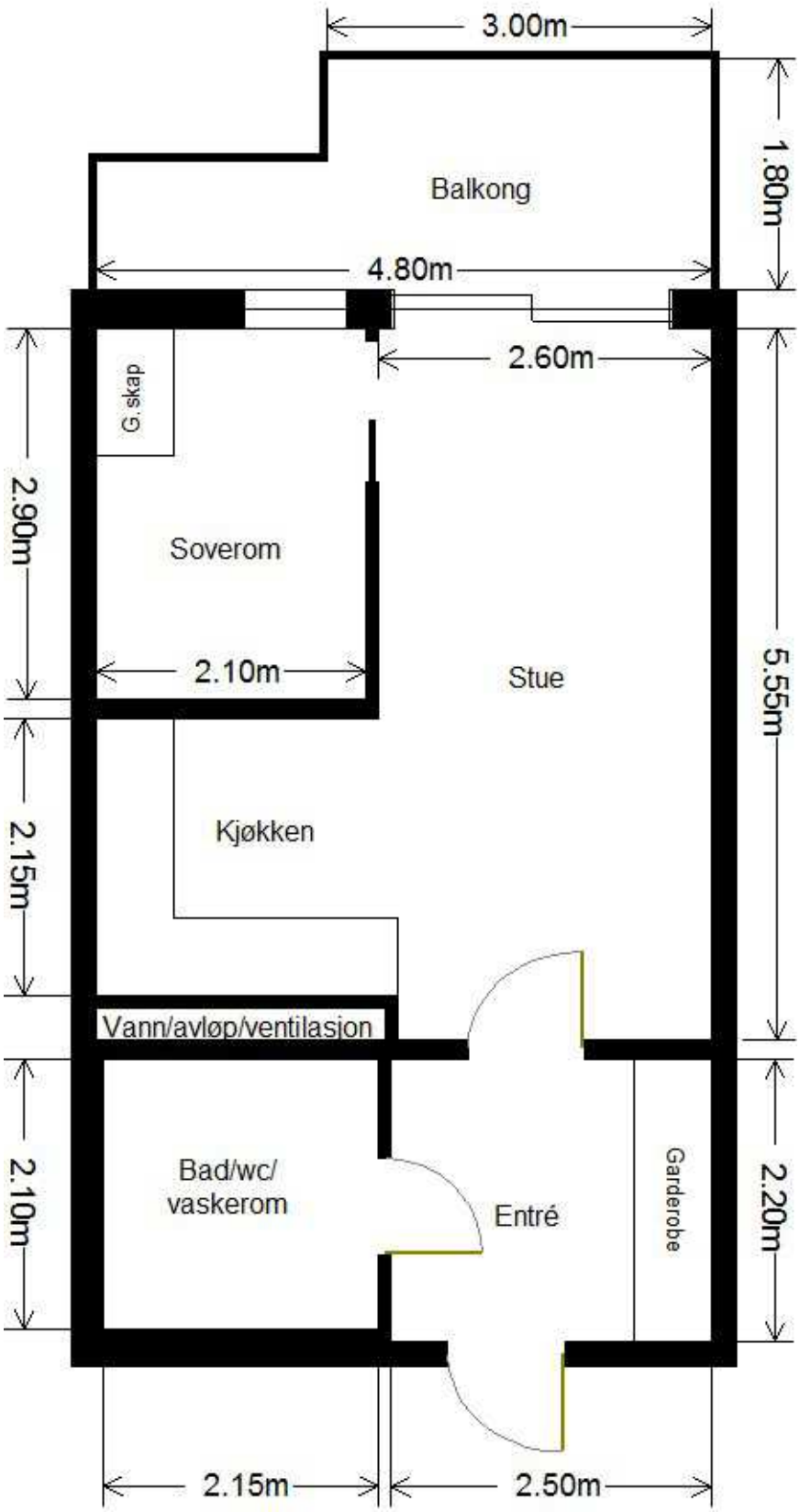
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/GS5427

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

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



Harbitzalléen 37 Seksjon nr. 112 2. etasje BRA. 37 kvm.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159251051

Selger 1 navn
Vilde Fjeldstad

Gateadresse
Harbitzalléen 37

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: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159251051

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

Beskrivelse: Kontroll av elektrisk anlegg i 2021. Ingen avvik funnet.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Leier parkeringsplass med ladeboks for elbil

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159251051

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159251051

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: 159251051

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

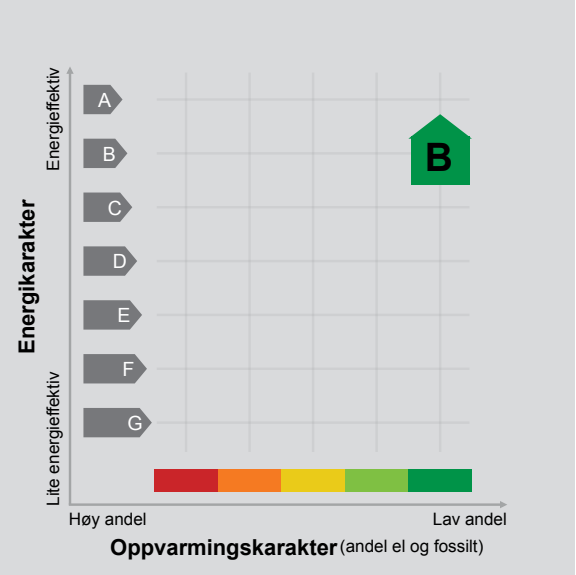
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vilde Fjeldstad	bc956f1c96d3eabbe00cc61c4be7247e0ee0699c	16.03.2026 19:07:52 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 159251051

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 27-41
Antall registrerte enheter	5
Postnummer	0275
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	31
Bruksnummer	500
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300617904
Merkenummer	Energiattest-2025-227238
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	Student



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2017
Bygningsmateriale:	
BRA:	37
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (5)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Harbitzalléen 37	300617904	H0204	112	0	
Harbitzalléen 37	300617904	H0304	117	0	
Harbitzalléen 37	300617904	H0404	122	0	
Harbitzalléen 37	300617904	H0504	127	0	
Harbitzalléen 37	300617904	H0603	131	0	

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	8 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	6 m²
Oppvarmet BRA	37 m²
Totalt BRA	37 m²
Oppvarmet luftvolum	93 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,10 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	234,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	84 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	84 %

Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,80 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	3,45 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	Student

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	22,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	5,9 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	15,1 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	102,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	3 999 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	108,09 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2 369 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	108,09 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	3 999 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	1 754 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2 246 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	3 999 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	24,0 %

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

Deres ref.: 159251051 . Vår ref.: 2694-1-112 Dato: 17.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Harbitzalléen Boligsameie 27-41
Organisasjonsnr:	822397182
Seksjonseier:	Fjeldstad, Vilde
Medeier:	
Leilighetsnummer:	112
Adresse:	Harbitzalléen 37 F, 0275 OSLO
Seksjonsnummer:	112
Gnr.	31
Bnr.	500

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 1 878,59,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto varme/varmtv.	342,00	
Felleskostnader	1 526,59	
Tilkn. TV/bredbånd	10,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	280,-
Fradragsberettigede kostnader:	37,-
Annen formue:	4 143,-
Gjeld:	0,-

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2694
HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 27-41

Velkommen til årsmøte i HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 27-41

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 3. mai kl. 09:00 og lukker 6. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2694

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 27-41

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Henry Tran er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Arne Ljungmann er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 2694 regnskap.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 320 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 320 000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Leif Rathe

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Caspar Risa Hansen
- Erling Bertrand Hansen
- Olga Borisovna Dreessen

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

- Arne G. Ljungmann
- Erna M. Angelvåg Holand

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Arne Georg Ljungmann	Harbitzalléen 27 B
Styremedlem	Olga Borisovna Dreessen	Harbitzalléen 33 D
Styremedlem	Erling Bertrand Hansen	Harbitzalléen 33 D
Styremedlem	Juliana Ana De Lima Neta	Harbitzalléen 29 A
Styremedlem	Leif Rathe	Harbitzalléen 35 A
Varamedlem	Caspar Risa Hansen	Harbitzalléen 37 F
Varamedlem	Erna M Angelvåg Holand	Harbitzalléen 31 C

Valgkomiteen

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Harbitzalleén Bs 27-41
Sameiet består av 162 seksjoner.
Harbitzalleén Bs 27-41 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 822397182, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
31 500

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Harbitzalleén Bs 27-41 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er Alpha Revisjon

Styrets arbeid

Det har vært avholdt 8 styremøter I 2024.

Det var en bra oppslutning om sameiets dugnad i år også og dette er nå en årlig tradisjon. Det er en flott anledning til å bli kjent med naboene og samles til litt grillmat og hygge, samt treffe styrets medlemmer.

Årsmøtets vedtak om å installere automatisk og individuell avlesing av vannforbruk har blitt fulgt opp og det vil bli individuell avregning fra 2025. Det har blitt oppdaget mange feil fra utbyggers rørlegger som har forsinket prosjektet.

Vi har hatt en forliksklage gående mot utbygger som følge av diverse mangler. Det er inngått avtale om gjenstående punkter, men noe gjenstår fortsatt å rette opp fra utbyggers side.

Det har vært flere tilfeller av budbiler som har klart å åpne bommen til området. Dette er ikke tillatt. Veien ved bommen er utenfor sameiets tomt og regulert som gang og sykkelvei. Det er kun Oslo Kommune som kan benytte veien til innkjøring for renovasjonsbil og utrykningskjøretøy. Budbilene skaper farlige situasjoner for barn og beboere generelt.

Styret har samarbeidet med felt B og utbyggers arkitekt og vil foreslå en løsning for skjerming og andre fasaderelaterte problemstillinger på årsmøtet.

Styret minner om at elsykler og el-sparkesykler ikke må plasseres I bodområdene, men I sykkelbodene, som er bedre rustet I tilfelle brannutbrudd.

Styret har installert flere kameraer i garasjen for å dekke hele garasjeområdet.

Det har vært en vannlekkasje gjennom garasjetaket som følge av sprengte vannrør I den kaldeste perioden. Tiltak er gjennomført for å hindre dette fremover.

Det har vært flere tilfeller av leietakere som ikke er meldt til styre eller forretningsfører. Vi minner om at all utleie må meldes til styret og OBOS. Dette også av sikkerhetsmessige grunner.

Det har vært flere tilfeller av beboere som hensetter ødelagte møbler og annet avfall under trappeoppgangene. Dette er ikke tillatt. Kun barnevogner skal plasseres her.

Vi minner også om at oppgangene skal være fri for alle private eiendeler. Barnevogner, blomster og annet må tas med inn I leiligheten. Dette på grunn av brannvernsregler, men også på grunn av at det gjør renholdsarbeidet vaskeligere (og dermed dyrere for oss) og ikke minst av estetiske grunner.

Husk å ta ut nøkkelen fra heisen etter bruk. Det har vært flere tilfeller av nøkler som brekkes I låsen med tilhørende kostnader for sameiet.

Det har også vært mye skader på dører.Elektronikken på dørene kan ødelegges dersom man tvinger døren åpen ved å blokkere den med noe tungt. Bruk knappene over dørene ved behov for å holde døren åpen og husk å resette knappen når man er ferdig.

Styret gjør daglig oppfølging av værforholdene gjennom vinteren for å slå snøsmelt-anlegget på når det behøves og slå det av for å spare energikostnader når det ikke behøves. Anlegget har kun vært på i ca 20-25 dager i vinter.

Det er fortsatt mye jobb med å rydde opp i bruksretter til parkeringsplasser, der vårt sameie også har ansvar for å følge opp felt B og PIIR, som også har parkeringsplasser i vår garasje. Vi minner om at alt salg og kjøp av bruksretter må informeres til styret og OBOS. Det er kun tillatt å selge til seksjonseiere i vårt sameie eller felt B og man må være seksjonseier for å kunne ha bruksrett til parkeringsplass.

Det har vært gjennomført tiltak for å redusere problemer med skjeggkre i fellesarealene og ytterligere tiltak vurderes I 2025. Det er viktig at man kaster all papp umiddelbart og ikke lagrer papp i kjellerboder.

Det har vært jobbet med forebyggende arbeid med garasjegulvet.

For å holde kostnadene nede gjør styret selv manuelle avregninger av el og gassforbruk.

Det har oppstått flere skader på bygningene som følge av flytteprosesser. Vær varsom!

Styret har gjennomgått alle leverandøravtaler og flere har blitt reforhandlet eller byttet til ny leverandør. Dette arbeidet fortsetter I 2025 nå som 5-års garantien er ute.

Kostnadene har generelt hatt stor fokus fra styrets side og sameiet har en tilfredsstillende likviditet og ingen gjeld. Men det vil være nødvendig med et buffer nå som garantiperioden er ute og vedlikeholdskostnadene vil øke fremover.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Harbitzalléen Boligsameie 27-41

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Harbitzalléen Boligsameie 27-41 som viser et overskudd på kr 199.069. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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 selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av budsjettallene som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 selskapets 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.

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 860 679 MVA

Vedlegg 1 8 av 19 2604 regnskap.pdf

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 03.03.2025

ALPHA REVISJON AS

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 860 679 MVA

Vedlegg 1 2 av 19 2604 regnskap.pdf

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 03.03.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

Skogly, Roger

bankID

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

03.03.2025 09:11:50

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 27-41
ORG.NR. 822 397 182, KUNDENR. 2694

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 178 319	6 404 098	7 270 440	7 667 420
Ladeinntekter EL-bil		182 864	402 316	270 000	270 000
Andre inntekter	3	538 579	709 213	270 000	150 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 899 762**	**7 515 627**	**7 810 440**	**8 087 420**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-45 120	-43 710	-45 120	-45 000
Styrehonorar	5	-320 000	-310 000	-320 000	-320 000
Avskrivninger	15	-86 848	-86 848	0	0
Revisjonshonorar	6	-3 150	-15 500	-20 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-219 548	-208 788	-221 000	-232 000
Konsulenthonorar	7	-139 877	-195 211	-120 000	-120 000
Drift og vedlikehold	8	-701 871	-1 092 843	-1 120 000	-835 000
Forsikringer		-565 759	-572 472	-590 000	-621 500
Kommunale avgifter	9	-1 290 042	-1 762 042	-1 400 000	-1 575 000
Parkeringsplasser	10	-6 000	0	0	0
Kostnader sameie		0	-22 279	0	0
Energi/fyring	11	-2 948 268	-2 405 127	-2 426 000	-2 527 000
TV-anlegg/bredbånd		-20 999	-24 817	-24 000	-25 000
Andre driftskostnader	12	-1 413 578	-1 353 043	-1 600 500	-1 630 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 761 059**	**-8 092 680**	**-7 886 620**	**-7 944 100**
DRIFTSRESULTAT		**138 703**	**-577 053**	**-76 180**	**143 320**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	61 405	62 036	0	0
Finanskostnader	14	-1 039	-581	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**60 366**	**61 455**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**199 069**	**-515 598**	**-76 180**	**143 320**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		199 069	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-515 598		

HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 27-41
ORG.NR. 822 397 182, KUNDENR. 2694

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	15	86 848	173 696
SUM ANLEGGSMIDLER		**86 848**	**173 696**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		32 956	9 186
Forskuddsbetalte kostnader		20 231	0
Andre kortsiktige fordringer	16	-372 011	0
Driftskonto OBOS-banken		1 445 420	480 851
Sparekonto OBOS-banken		338	35 344
SUM OMLØPSMIDLER		**1 126 934**	**525 381**
SUM EIENDELER		**1 213 782**	**699 077**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		555 190	356 120
SUM EGENKAPITAL		**555 190**	**356 120**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		98 309	129 042
Leverandørgjeld		397 425	214 054
Energiavregning	17	162 788	0
Annen kortsiktig gjeld	18	70	-140
SUM KORTSIKTIG GJELD		**658 592**	**342 956**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 213 782**	**699 077**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.02.2025
Styret i Harbitzalléen Boligsameie 27-41

Arne Georg Ljungmann Erling Bertrand Hansen Olga B. Dreessen

Leif Rathe Juliana Ana De Lima Neta

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 449 073
Akonto vann	1 289 616
Garasje	420 190
TV/Internett	19 440
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 178 319**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Kapital innkrevning	535 000
Diverse	1 000
Opprydding kundereskontro	79
Portåpner	2 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**538 579**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 320 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 517, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 150.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-95 467
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-21 660
Andre konsulenthonorarer	-22 750
SUM KONSULENTHONORAR	**-139 877**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	53 521
Drift/vedlikehold VVS	-17 218
Drift/vedlikehold elektro	-30 113
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 199
Drift/vedlikehold heisanlegg	-226 938
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-136 592
Drift/vedlikehold brannsikring	-158 081
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-42 860
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-115 220
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-3 172
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-701 871**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-757 461
Renovasjonsavgift	-532 581
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 290 042**

NOTE: 10
PARKERINGSPLASSER

KOSTNADER PARKERINGSPLASSER

Leie	-6 000
SUM KOSTNADER PARKERINGSPLASSER	**-6 000**

SUM PARKERINGSPLASSER	**-6 000**

NOTE: 11
ENERGI/FYRING

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-300 581
Fjernvarme	-2 357 965
Andre fyringskostnader	-289 723
SUM ENERGI / FYRING	**-2 948 268**

NOTE: 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-18 000
Container	-36 567
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-34 998
Håndverktøy	-717
Datautstyr	-10 726
Annet driftsmateriale	-26 098
Vaktmestertjenester	-100 974
Vakthold	-21 005
Renhold ved firmaer	-553 649
Andre fremmede tjenester	-14 938
Trykksaker	-50
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 517
Andre kontorkostnader	-29
Porto	-25
Kontingenter	-585 397
Bank- og kortgebyr	-4 885
Øreavrunding	-4
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 413 578**

NOTE: 13
FINANSINNTEKTER

Renter bank	3 818
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	239
Kundeutbytte fra Gjensidige	57 271
Andre renteinntekter	77
SUM FINANSINNTEKTER	**61 405**

NOTE: 14
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-1 039
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 039**

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Møbler		
Kostpris	260 544	

Avskrevet tidligere	-86 848	
Avskrevet i år	-86 848	
		86 848
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**86 848**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-86 848**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer/Refusjon utleier	-372 011
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**-372 011**

NOTE: 17
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

KOSTNADER

Fjernvarme	134 465
SUM KOSTNADER	**134 465**
Uoppgjorte avregninger	-297 253
SUM ENERGIAVREGNING	**-162 788**

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: 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	-245
Annen kortsiktig gjeld	175
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-70**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 3.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 6.05.25
Selskapsnummer: 2694 **Selskapsnavn:** HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 27-41

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Henry Tran er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Arne Ljungmann er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 320 000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Leif Rathe

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Caspar Risa Hansen

☐ Erling Bertrand Hansen

☐ Olga Borisovna Dreessen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Arne G. Ljungmann

☐ Erna M. Angelvåg Holand

**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 27-41

Organisasjonsnummer: 822397182
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 7. mai kl. 09:00 til 10. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 84.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Henry Tran er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **77**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Arne Ljungmann er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **77**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **75**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **72**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 320 000. Samme som året før, ingen økning.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 320 000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **72**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Leif Rathe (70 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Leif Rathe

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Olga Borisovna Dreessen (65 stemmer)
Caspar Risa Hansen (69 stemmer)
Erling Bertrand Hansen (69 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Olga Borisovna Dreessen
Caspar Risa Hansen
Erling Bertrand Hansen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Erna M. Angelvåg Holand (66 stemmer)

Arne G. Ljungmann (67 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Erna M. Angelvåg Holand
Arne G. Ljungmann

7. Anskaffelse av søppelkasser på fellesområdet

Fremmet av: Erna Marie Angelvåg Fauske

Sameiet har behov for flere søppelkasser på fellesarealene for å opprettholde renhold og trivsel. Dette vil bidra til å redusere forsøpling og gjøre det enklere for beboerne å kvitte seg med avfall på en ansvarlig måte.

Styrets innstilling
Styret takker for alle innspill om rene og ryddige fellesområder, men støtter ikke dette forslaget på grunn av:

- Kostnader til anskaffelse og montering.
- Mer bekymringsfullt er høye driftskostnader til tømming og rengjøring av området rundt. Renovasjonskostnader er en av de store utgiftspostene.
- Erfaring fra andre steder er at det oppstår søl og søppel omkring disse søppelkassene og fare for at folk kaster søppelposer her i stedet for de oppsatte avfallsplassene.
- Vi har allerede en avfallsplasser ved nr 41 og i motsatt ende ved Harbitz Torg og butikkene. Det er her avfall skal kastes.
- Det er synd at noen har så lite respekt for fellesområdene, men det er ikke sikkert at noen søppelkasser vi hjelpe på dette.

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **56**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Busker

Fremmet av: Meng Yun Ye

Boligen vår ligger ved veien og bommen. Tidligere busker som har blitt plantet der har visnet og er fjernet. Dermed kan de som går på gaten se rett inn. Det er ingen skjerming.

Styrets innstilling
Styret støtter dette forslaget og har lenge hatt en prosess med utbygger for å gjenplante døde busker på utbyggers bekostning. Dette er nå avklart og vil bli gjort og gjenplantet i henhold til opprinnelige tegninger for området. Gjelder også andre deler av fellesområdene.

Forslag til vedtak:
Ville det være mulig å plante nye busker eller sette opp noe av den typen for å skjerme boligen fra veien?

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **67**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Mobildekning i garsjen

Fremmet av: Carl Thorleif Johnsen

Under årsmøtet12.02.2020 ble det vedtatt å skaffe mobildekning i garasjen, slik at alle beboere kunne få tilgang til stabil mobilforbindelse i dette området. Vi setter pris på at styret har fulgt opp vedtaket og sørger for å etablere dekning. Dessverre viser det seg at løsningen som er valgt kun gir dekning for en operatør, noe som medfører at mange av beboerne fortsatt ikke har mobildekning i garasjen. Dette er ikke i tråd med intensjonen i vedtaket fra årsmøtet i 2020, som var å sikre dekning for alle beboere uavhengig av mobiloperatør som benyttes.

Mobildekning i garasjen er viktig av flere grunner:

• sikkerhet: I nødsituasjoner er det avgjørende å kunne ringe etter hjelp. Uten dekning kan responstiden fra nødetater forsinkes betydelig.

• Praktisk bruk: Mange av oss bruker Parqio for å åpne garasjeporten. Uten mobildekning fungerer ikke disse løsningene optimalt.

• Trafikkflyt: Biler må ofte stoppe ved innkjøringen for å avslutte telefonsamtaler, noe som skaper unødvendige hindringer.

• Moderne behov: Mange biler er avhengig av mobilnett for funksjoner som GPS sporing og fjernstyring.

• Rettferdighet: Det er viktig å påpeke at alle beboere har vært med på å betale for installasjonen av mobil dekning i garasjen. Det er derfor ikke rettferdig at denne fordelen per i dag kun gjelder for noen få. Vi har alle bidratt økonomisk og bør derfor alle nyte godt av denne investeringen.

Styrets innstilling
Det opprinnelige vedtaket fra 2020 hadde en kostnadsramme på 175.000 og kun Telenor dekning kostet 150.000. Et tilsvarende beløp ble estimert for Telia dekning i 2023. ICE vil komme i tillegg.

Styret vil informere om at det i dag er mobildekning i garasjeanlegget gjennom Telenor og deres partnere. Telia og ICE har per i dag ikke dekning i garasjen.

Når det gjelder sikkerhet, fungerer nødnummer uavhengig av operatør, i tråd med gjeldende myndighetskrav.

Kostnadene for å utvide dekningen til Telia og ICE kan være betydelige, og det er derfor viktig å kartlegge og vurdere disse nøye før man tar beslutning. Det finnes andre løsninger enn mobildekning, som kan være både rimeligere og tilstrekkelige for behovene i garasjeanlegget. En av de mest aktuelle alternativene kan være å etablere trådløst nettverk (WiFi) i garasjen. Dette kan gi dekning for tjenester som krever internett, for eksempel bruk av apper til garasjeåpnere (Parqio) eller tale over nett (WiFi Tale/VoWiFi), og kan ofte settes opp til lavere kostnad enn å etablere full mobildekning fra flere operatører. Disse alternativene kan være rimeligere, og styret mener det er viktig å vurdere slike løsninger for å sikre at vi ikke bruker mer penger enn nødvendig.

Styret foreslår derfor å sette av inntil 120.000 kroner til å utrede og implementere en løsning for mobildekning eller andre tekniske løsninger for brukere av Telia og ICE.

Bedre dekning for garasjeåpnere er nylig gjennomført og bruk av garasjeåpnere eller abonnement på skiltgjenkjenning (koster 29 kroner måneden) er gode alternative løsninger.

Det er helt avgjørende at det settes en kostnadsramme på tiltaket. Forslaget som det står kan ikke gjennomføres innenfor eksisterende budsjetter.

> **Avstemning i saken:**
> ✗ **Saken falt**

Antall stemmer for saken: **32**
Antall stemmer mot saken: **44**
Antall blanke stemmer: **8**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Styret pålegges å sørge for at det etableres mobildekning i garasjen som dekker alle store mobiloperatører, slik at samtlige beboere får tilgang til stabil mobilforbindelse. Dette skal gjennomføres så raskt som mulig i 2025 og kostnadene skal dekkes innenfor sameiets budsjett eller som en del av budsjettforslaget for neste år.

> **Forslag til vedtak 2:**
> Forslag fra styret: Årsmøtet gir styret fullmakt til å bruke inntil 120.000 kroner på å utrede og eventuelt etablere bedre dekning for mobiltelefoni eller alternative tekniske løsninger for brukere av Telia og ICE, som for eksempel trådløst nettverk (WiFi), i garasjeanlegget. Styret skal velge løsning basert på kostnadseffektivitet og behov, og arbeidet skal være ferdigstilt innen utgangen av 2025.

Antall stemmer for vedtak 1: **12**
Antall stemmer for vedtak 2: **41**
Antall blanke stemmer: **8**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Ingen forslag ble vedtatt.

10. dørlukkere på inngangsdørene til leilighetene

Fremmet av: Irina Toll

dørlukkere på inngangsdørene til leilighetene

Styrets innstilling
Dørene har automatiske dørlukkere som er relativt nye og godkjent innenfor byggeforskriftene. Styret oppfordrer heller til å ta kontakt for å se om det er mulig å justere automatikken, dog slik at dørene lukkes og låses av sikkerhetsmessige grunner.

Det blir dyrt å installere ny automatikk i alle dører og det er ikke gitt at det blir noe bedre.

Styret anbefaler derfor å stemme nei til dette forslaget og heller forsøke å justere den eksisterende automatikken,

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **4**
Antall stemmer mot vedtaket: **73**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Varmepumper

Det er fremmet ønske om installasjon av varmepumper for leiligheter.

Styrets innstilling
Varmepumpe Harbtiz

Installasjon av varmepumpe må godkjennes av styret

Installasjon av varmepumpe krever godkjenning fra styret. Før styret kan behandle søknaden, må nærmeste naboer ha gitt sin skriftlige godkjenning. Styret vil deretter vurdere tiltaket og fatte en beslutning om godkjenning.

Plassering av utedel.

Utedelen skal monteres på balkong. Plassering på vegg er ikke tillatt.

Utedelen lager vibrasjonsstøy og skal derfor ikke festes til husets kledning, men plasseres på et bakkestativ på balkongen. Utedelen skal monteres med vibrasjonsdempere.

Utedel skal ikke plasseres nær vinduer eller uteplass for nabo. Avstandskrav til nabo-terrasse eller vindu er 3m horisontalt.

Utedel skal være av typen stillegående med nattsenking eller stillemodus. Maksimal støy på utedel er 45 dB.

Toppen av utedel skal monteres under rekkverket.

Vannskader og følgeskader på fasade som skyldes installasjoner av seksjonseier slik som installasjon av varmepumpe er seksjonseiers ansvar og må bekostes av denne.

For å unngå vannskader og farlig isdannelse skal drenasje fra utedel føres til sluk på balkongen. Dryppanne med varmekabel under utedelen anbefales. Varmekabelen holder temperaturen i pannen over frysepunktet, slik at vannet alltid renner dit det skal. Joda, det koster litt ekstra med dryppanne eller dryppebrett. Men det er mye billigere enn å reparere vannskader på boligen eller betale erstatning hvis noen skader seg på isen.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **51**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Skjerming av leiligheter i 1. etasje og mellom verandaer i øvrige etasjer

Styret har innhentet forslag fra beboerne og fått bistand fra arkitekten fra prosjektet for å sikre en helhetlig og estetisk tiltalende løsning. Forslaget gjelder kun skjerming av leiligheter i 1. etasje. Se vedlegg «A60 Skjermvegg».

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 forelligger en avtale med den naboen som skjermingen grenser til. Vi foreslår plassering for innfestning, men eksakt produktet må velges av utførende og tilpasses de forskjellige oppbygging. Det er viktig at en dyktig utførende bygger dette, og ta hensyn på de forskjellige forholder (for eksempel GU-plate inn i fasader, tekniske installasjoner osv.). 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. Vi foreslår plassering for innfestning, men eksakt produktet må velges av utførende og tilpasses de forskjellige oppbygging. Det er viktig at en dyktig utførende bygger dette, og ta hensyn på de forskjellige forholder (for eksempel GU-plate inn i fasader, tekniske installasjoner osv.).
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **59**
Antall stemmer mot vedtaket: **15**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557546625721

Dokument

2694 HARBITZALLEÉN BS 27-41 10.05.2025
Hoveddokument
7 sider
Initiert på 2025-05-13 12:19:13 CEST (+0200) av Henry Tran (HT1)
Ferdigstilt den 2025-05-13 12:31:42 CEST (+0200)

Initiativtaker

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

Underskriverne

Henry Tran (HT2)
+4746964601
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Henry Tran"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2025-01-15 20:50:50 CET (+0100)
Signert 2025-05-13 12:31:42 CEST (+0200)

Arne Ljungmann (AL)
+4790854405
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Arne Georg Ljungmann"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2024-09-02 12:27:14 CEST (+0200)
Signert 2025-05-13 12:26:34 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 27- 41

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

1. NAVN, OPPRETTELSE OG HVA SAMEIET OMFATTER

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

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

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

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

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

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

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

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

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

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

BESKYTTET

2.4. Parkering/garasjeplasser

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

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

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

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

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

2.5. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

2.6. Dyrehold

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

3. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

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

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

5.3. Bygningsmessige arbeider

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

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

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

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

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

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

5.6. Fellesregler om forsikringsskader

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

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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

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

BESKYTTET

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

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

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

BESKYTTET

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

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

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

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

BESKYTTET

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

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

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

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

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

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

8.3. Styremøter

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

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

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

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

8.4. Styrets oppgaver

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

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet

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

BESKYTTET

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

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

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

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

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

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

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

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

BESKYTTET

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

BESKYTTET

9.3. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

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

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisorer.

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

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

11. HARBITZALLÉEN HUSEIERFORENING

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

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

12. SÆRLIGE BESTEMMELSER

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

12.1 Boder, tekniske rom og servicearealer i anleggseiendom

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

12.2 Tinglyste erklæringer

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

BESKYTTET

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

- Erklæring om rett til røykutkast og friskluftinntak

12.3 Tilgang via leiligheter ved nødevakuering av heiser

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

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres eller fjernes.

12.4 Kameraovervåkning

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

13. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

14. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

BESKYTTET

TRIVSELSREGLER FOR HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 27 - 41

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

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

1. BRUK AV SEKSJONEN

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

2. BALKONGER / TERRASSER / PRIVATE UTEAREALER

Disse skal holdes ryddige og tiltalende til enhver tid.

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

3. RO OG ORDEN

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

BESKYTTET

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

4. UTLEIE

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

5. OPPGANGER OG HEIS

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

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

6. GARASJEANLEGG

Garasjeanlegget skal holdes ryddig til enhver tid.

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

BESKYTTET

TRIVSELSREGLER FOR HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 27 - 41

7. PARKERING OG KJØRING

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

8. FELLESAREALER

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

Takterrassene

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

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

- Det er ikke tillatt med selskapeligheter, fester, gruppetrening etc. som vil være til generell sjenanse for naboene og spesielt naboene under takterrassene. Vi gjør oppmerksom på at takterrassene dessverre ikke er spesielt godt isolert og derfor uegnet til større felles aktiviteter. Det er ikke tillatt å spille forstyrrende musikk eller å være overstadig beruset med de konsekvenser det kan ha for sikkerhet, lydnivå og forsøpling på fellesarealer.
- Felles takterrasse kan ikke reserveres eller holdes av, og det er ikke noe "førstemann til mølla" system.

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

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

BESKYTTET

terrassen ved brudd på reglene.

9. PLENER

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

10. DYREHOLD

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

11. SØPPELANLEGG

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

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

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

BESKYTTET



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

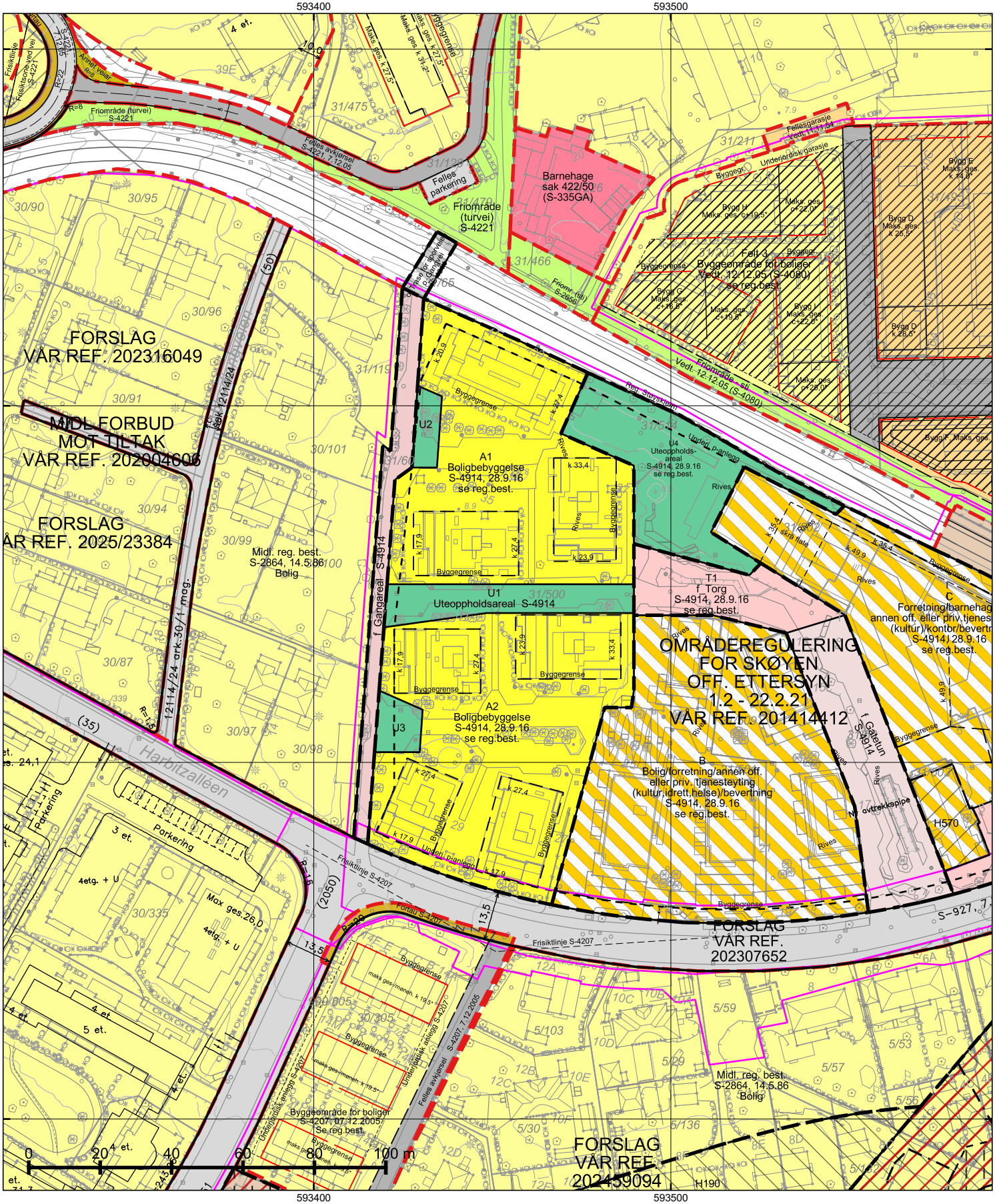
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 154481/ 86528542
Adresse: Harbitzalléen 37
Gnr/Bnr: 31/500
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

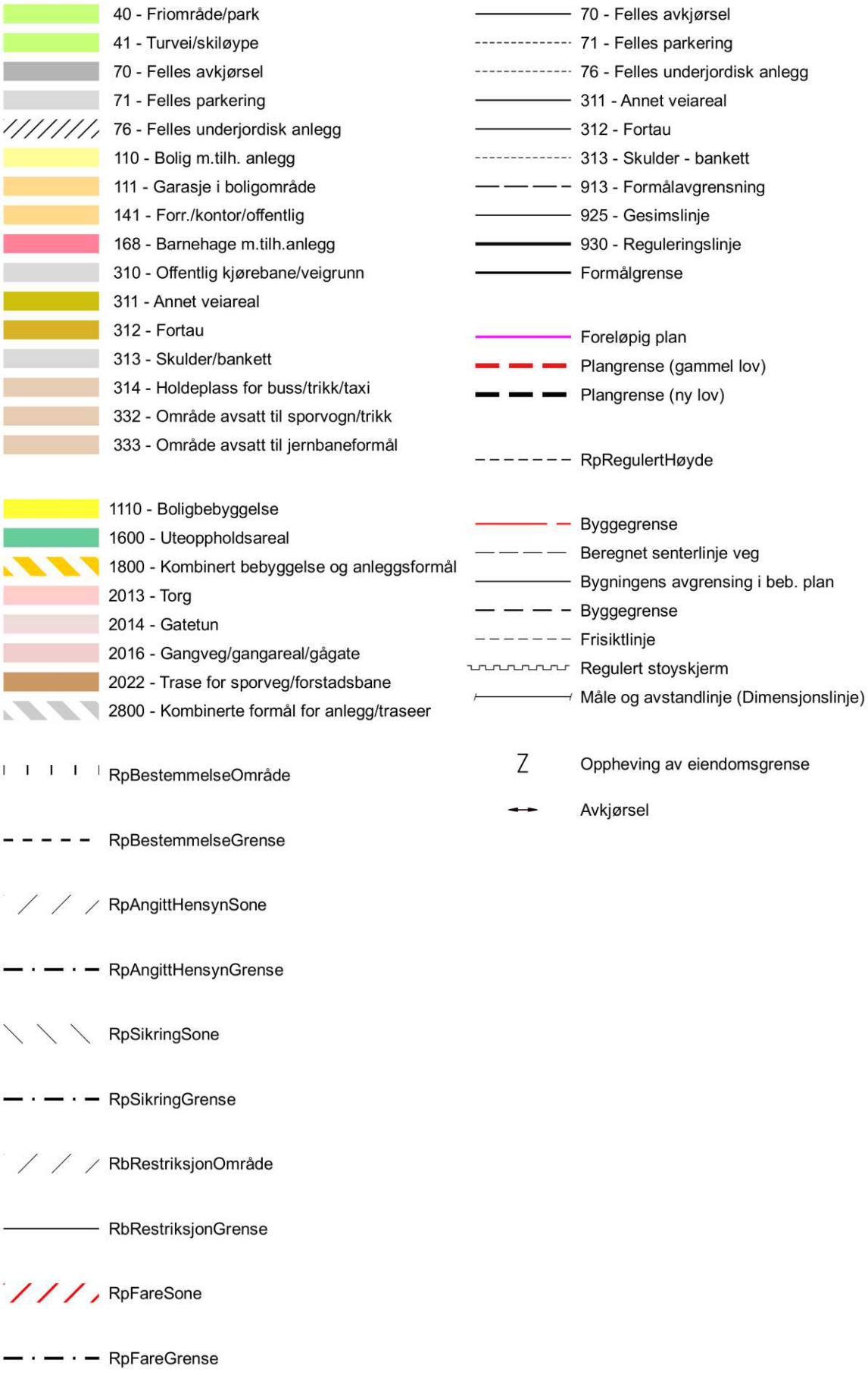
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

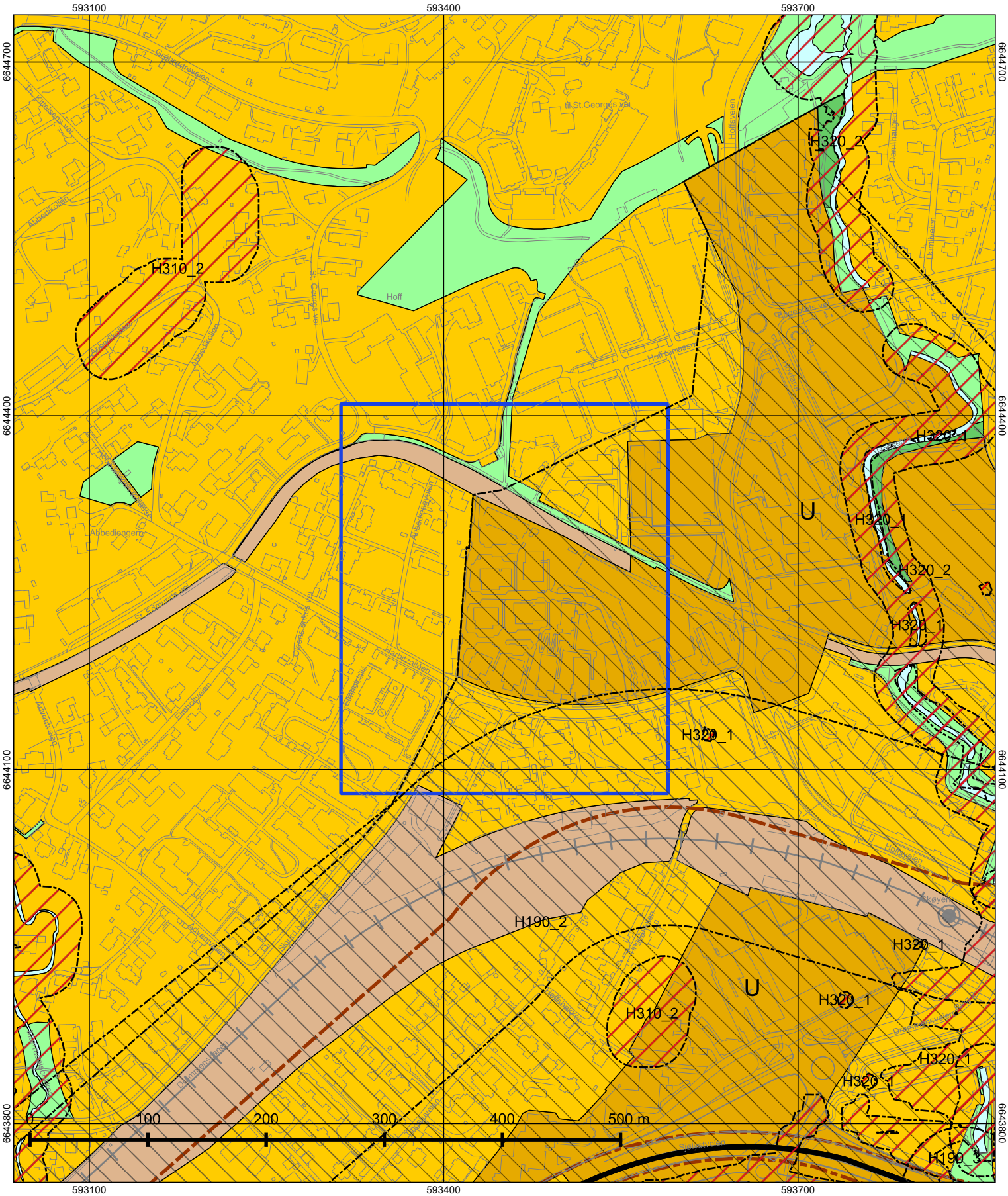
PlottID/Best.nr: 154481/ 86528542
Deres ref.:
Adresse: Harbitzalléen 37
Kommentar:
Gnr/Bnr: 31/500

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: 16.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154481/86528542
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4914

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

Vedtaksdato: 28.09.2016

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200807651

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200807651

Dokumentet består av 9 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-4914
Vedtatt 07.09.2016

OSLO KOMMUNE

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

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

§ 2 Arealformål
Området reguleres til:

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

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

- Hensynssoner - bevaring kulturmiljø — H570

§ 3 Fellesbestemmelser Vertikalnivå 2

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det tillates etablert en base i en etasje.

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

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

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

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

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

Mot gatetunet i øst skal fasadene være transparente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 11 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

11.1 Torg

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

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

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

§11.2 Gatetun

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

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

11.3 Gangareal

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

11.4 Trasé for sporvogn/gangvei

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

11.5 Byggeplan

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

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

§ 12 Hensynssoner – bevaring kulturmiljø – H570

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

§ 13 Miljøbestemmelser

13.1 Støy

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

13.2 Overvannshåndtering

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

13.3 Fjernvarme

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

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

13.4 Kvalitetsprogram

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

§ 14 Rekkefølgebestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Byrådsavdeling for byutvikling, den 30.09.2016.

Kjersti Simonnæs, bem.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Martine Erga
HARBITZALLÉEN 37

Dato: 16.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86528542
9057791

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.31 BNR. 500

Vi viser til bestilling av 20260313 for HARBITZALLÉEN 37.

GNR. 31 BNR. 500

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.10.2018.

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

9215.7 m²

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

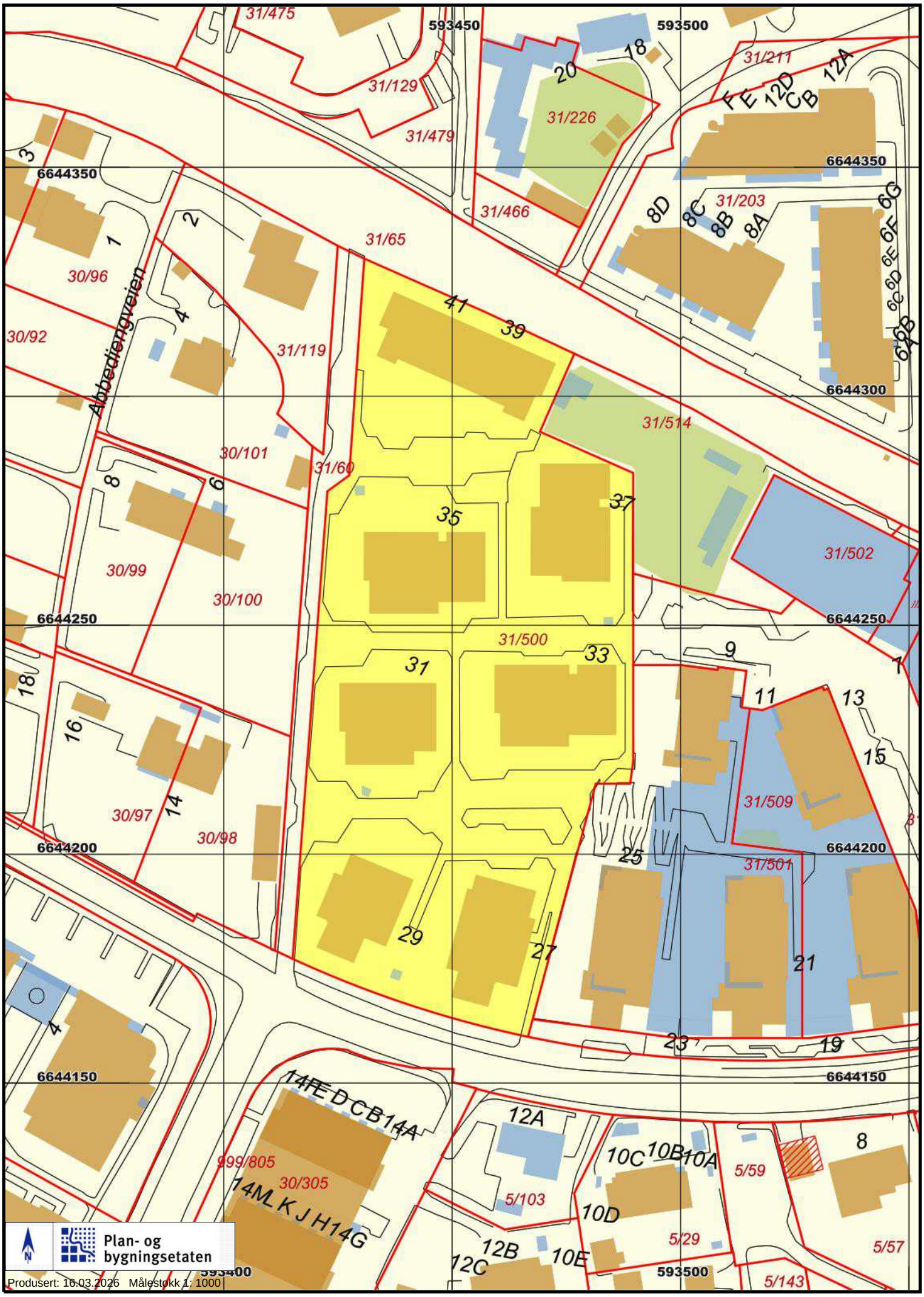
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


Abbediengveien
593450
593500
6644350
6644300
6644250
6644200
6644150
31/475
31/129
31/479
31/226
31/211
31/466
31/203
31/65
31/119
30/96
30/92
30/101
31/60
30/99
30/100
31/514
31/502
31/500
31/509
31/501
30/97
30/98
999/805
30/305
5/103
5/59
5/29
5/57
5/143
41
39
37
35
33
31
29
27
25
23
21
19
18
20
16
14
12A
12B
12C
10A
10B
10C
10D
10E
8A
8B
8C
8D
6A
6B
6C
6D
6E
6F
6G
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 16.03.2026 Målestokk 1: 1000

MAKE ARKITEKTER AS
Maridalsveien 10
0178 OSLO

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

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

Ferdigattest – Harbitzalléen 27 - 41

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

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

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

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

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

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

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

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

Vedlegg nr.

E-45



F-PLAN 02



F-PLAN 01

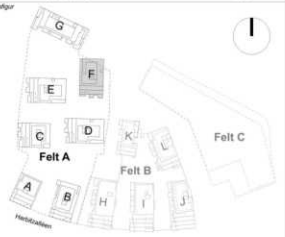
Rev	Revisjonsdato	Revisjonen omfatter	Tegnet av	Kntr. av
F	24.11.2017	Int. endringssøknad takoppbygg	HSF/PHI	KRG
E	07.08.2017	Int. endringssøknad mindre utvidelse balkonger og takoppbygg	HSF/MMA	KRG
D	17.02.2017	Int. mindre just. rammesøknad	HSF/MMA	KRG
C	22.12.2016	Int. mindre just. rammesøknad	HSF/MMA	KRG
B	18.05.2016	Salgsrammesøknad	PHI/HSF	KRG
A	11.03.2016	Tilbudsgrunnlag	PHI/HSF	KRG

Tegningsnummer: **A11.1.6.1-2** Tittel: **Hus F - Plan 1 og 2** Revisjon: **F**

Prosjektinformasjon
-

Skala
0 0,5 1 2 10m

Orienteringsfigur



Prosjektnummer: Prosjektnr.

Prosjekt: Harbitzalléen 5-7 Felt A
Gnr/Bnr. 31/60

Tegningsgruppe: PLANER

Fase: Rammesøknad

Tegningsnummer: **A11.1.6.1-2** Tittel: **Hus F - Plan 1 og 2** Revisjon: **F**

Tegnet dato / Kontroll.: 11.03.16 PHI/HSF/KRG

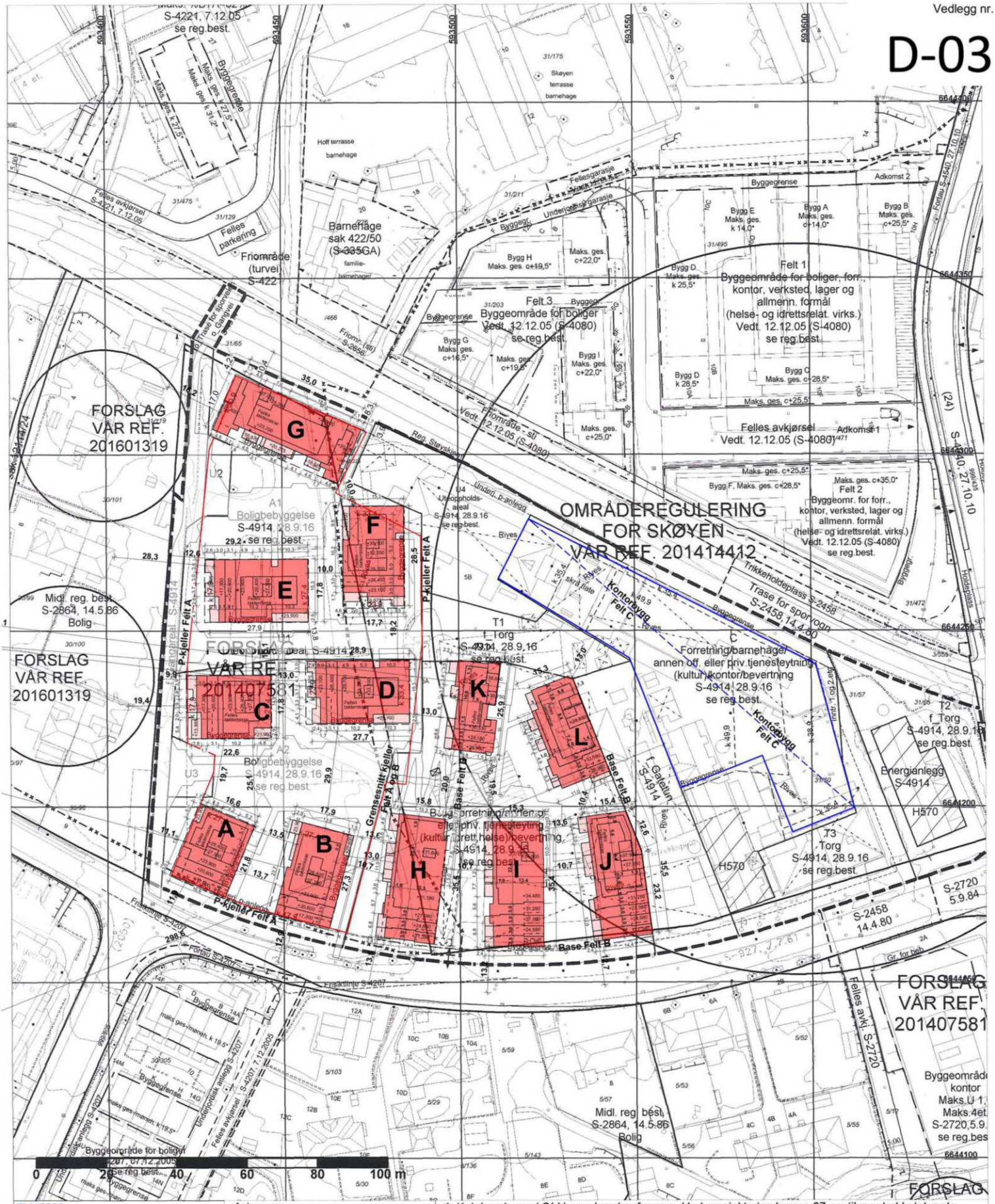
Målestokk: 1:100 (1:200 - A3)

Originalformat: A1

MAKE Arkitekter AS
Mariboesveien 10
0176 Oslo
Tlf +47 22 99 33 40
Org.nr. 813 076 702

Vedlegg nr.

D-03



*=Kotehøyde med OLH som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til regulert kotehøyde.

Plan- og bygningsetaten

Adresse:	Harbitzalléen 5-7 Felt A
Dato: 17.10.2016	Gnr/Bnr: 31/60
Bruker: EIHA	Kartet er sammenstilt for: .
Målestokk 1:1000	
Ekvidistanse 1m	
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32	
Høydereferanse: Reguleringsplan: Se reg.best. Bakgrunnskart: NN2000	Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2. I tillegg finnes det regulering i følg ende vertikalnivå: Andre vertikalni v† med data i omr†det: 1
Originalformat A3	
PlottID: / Best.nr.: 100247 /	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene som eksisterte da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for vedtatt reguleringsplankart for å prosjektere i tråd med reguleringsplanens krav.
Deres ref: 31/60	
Kommentar:	© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune Se tegnforklaring på eget ark.
Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17	Beskrivelse: Situasjonsplan
Naturmangfold ikke registrert innenfor kartutsnittet.	NR: A10.29
	Dato: 04.04.2016
	Revidert dato: 24.11.2017

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 37, 0275 Oslo
Gnr. 31, Bnr. 500, Snr. 112, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159251051

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Lars Ryen

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

E-post: lars.ryen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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