



Velkommen til

Harbitzalléen 9  
0275 Oslo

EiendomsMegler **1**



Velkommen til  
**Harbitzalléen 9**  
**0275 Oslo**

# Nyere og moderne 2-roms fra 2020 | Vestvendt balkong | Garasje plass m/ lader | Felles takterrasse | V.V og fyring inkl.

Velkommen til Harbitzalléen 9 - En nyere 2-roms selveierleilighet, beliggende i attraktive Harbitz Torg. Boligen ligger i et hyggelig sameie fra 2020. Her får du kvaliteter som balansert ventilasjon, som sikrer et godt inn klima, og vannbåren gulvvarme som gir lun oppvarming. Varme dager kan nytes på leilighetens balkong. Via kjelleren kan man ta seg tørrskodd til alle fasilitetene Harbitz Torg har å tilby.

Høydepunkter:

- Stilren og lekker leilighet fra 2020
- Enstavs eikeparkett med vannbåren gulvvarme
- Solrik balkong på 7m<sup>2</sup>
- Fyring og varmtvann inkl. i fellesutgiftene
- Bod og kjellerbod
- Grønne fellesområder uten biltrafikk og felles takterrasse
- Nærhet til "alt" man trenger i hverdagen

Harbitz Torg kombinerer easy living med en hyggelig nabolagsfølelse!

## Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	5 490 000
<u>Omkostninger*</u>	kr	138 340
<u>Totalpris inkl. omk.</u>	kr	5 628 340
<u>Felleskostnader pr. mnd.**</u>	kr	3 190
<u>BRA/BRA-I</u>		44/39 m <sup>2</sup>
<u>Ant. sov.</u>		1
<u>Eiendomstype</u>		Eierseksjon
<u>Eierform</u>		Eierseksjon
<u>Byggeår</u>		2020
<u>Etasje</u>		7
<u>Energimerking</u>		

# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!

**Anders Langtind**  
Eiendomsmegler  
930 17 777  
anders.langtind@em1sr.no



**Emilie G. Solhaug**  
Eiendomsmegler  
468 47 327  
emilie.solhaug@em1sr.no



# Informasjon om eiendommen

## Pris

Prisantydning	kr	5 490 000
Omkostninger*	kr	138 340
Totalpris inkl. omk.	kr	5 628 340
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	3 190

### \*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 137 250

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 138 340

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 11 000 – 13 800 (valgfritt tillegg)

### \*\*Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer

Kr 3 190 pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Oppvarming/varmtvann: 658,00

Felleskostnader: 2 191,61

Fibernet: 340,00

Fellesutgifter inkluderer: Internett, kommunale avgifter, drift & vedlikehold, forretningsførsel, felles forsikring m.m.

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

### Offentlige/Kommunale avgifter

Følgende kommunale avgifter dekkes av sameie: Renovasjon, vann- og avløpsgebyr.

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2025 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget.

For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>. Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg imellom.

### Registerbetegnelse

Gnr. 31, bnr. 501, snr. 87 i Oslo kommune. (Ideell andel 1/1.)

### Om sameiet

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. OBOS er ny forretningsfører fra 01.05.2021.

Tidligere forretningsfører: Enqvist Eiendomsdrft AS

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.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 89340288.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, 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.

#### **Forretningsfører**

Obos Eiendomsforvaltning AS

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

#### **Areal**

Leilighet :

BRA-i: 39 m2

BRA-e: 5 m2

BRA total: 44 m2

Kjeller

BRA-e: 5 m2. Bod

7. etasje

BRA-i: 39 m2. Entré, bad, bod, stue, kjøkken og soverom

TBA: 7 m2. Balkong

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en eksternt bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

#### **Antall soverom**

1

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

#### **Eierform**

Eier (eierseksjon)

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

#### **Boligtype**

Eierseksjon

#### **Etasje**

7

#### **Parkering**

Det medfølger én parkeringsplass med elbil lader i felles garasjeanlegg. Heis rett ved parkeringsplassen - komfort i hverdagen.

Det betales kr. 175,- pr. mnd. i felleskostnader for parkeringsplassen.

#### **Sameiet**

Navn på sameiet: Harbitzalléen Boligsameie 9-21-25. Sameiets org.nr.: 924645148.

#### **Sameiets eiendom**

Tomteareal er 3 278.50 m<sup>2</sup> på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

#### **Vedtekter/husordensregler**

Interessenter plikter å sette seg inn i sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

#### **Regnskap/budsjett**

Økonomien i sameiet er tilfredsstillende. Målet er at sameiet har en egenkapital på rundt en million kroner. Med dette kan vi betale regninger, og håndtere uforutsette hendelser i tillegg til å betjene løpende og planlagte vedlikeholdskostnader.

På grunn av generell prisøkning er felleskostnadene økt med 5% fra mars 2025. Spesielt har vann og avløpsutgifter steget voldsomt de siste årene. I 2021 var utgiften på kr 482.000. I 2025 blir kostnaden på over kr 880.000.

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

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

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

#### Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift og skift av led lys. Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater. Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

#### Sølvkre/skjeggkre:

I løpet av 2024 har det på nytt blitt oppdaget sølvkre og skjeggkre i fellesareal og i leiligheter. Omfanget har blitt kartlagt og styret har anskaffet limfeller og delt de ut til alle enheter. Siden omfanget er marginalt anbefales det å sette ut limfeller hvis man oppdager disse insektene i leilighetene.

#### Reklamasjonsperiode:

Reklamasjonsperioden har gått ut. Dette betyr av vi ikke lenger krav på å få feil eller mangler rettet uten videre kostnader, med mindre det er spesifikke garantivilkår som fortsatt gjelder. Ved oppdagede feil eller mangler 7 av 20 kontaktes leverandøren som opplyst i øverste nyhets sak på Vibbo. Les ellers beboerhefte for riktig bruk og vedlikehold av leiligheten.

#### Viktig informasjon fra årsberetning:

- Innhenting av tilbud om kameraovervåking i boder.
- Skjerming av leiligheter i 1. etasje. 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.

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

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i informasjon om sameie, dokumenter er vedlagt.

#### Sameiets forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer felles forsikring 89340288

#### Sameiebrøk

387/60820

#### Byggeår

Ca. 2020 i følge Oslo Kommune.

## **Innhold**

Leiligheten er beliggende i byggets 7. etasje og inneholder følgende: Entré, bad, bod, stue, kjøkken og soverom.

Leiligheten disponerer en kjellerbod, målt til ca. 5kvm.

## **Standard**

Leiligheten ligger i byggets 7 etasje og har gjennomgående god standard og en funksjonell planløsning. Leiligheten har blant annet en-stavs parkett, vannbåren gulvvarme i alle rom, generøs takhøyde og store vinduer som gir rikelig med naturlig lys. Boligen har en romslig entré, soverom utstyrt med garderobeskap, et moderne kjøkken fra Sigdal med integrerte hvitevarer, samt en luftig stue med utgang til hyggelig balkong. I tillegg er det en innvendig bod og en kjellerbod som gir godt med lagringsplass.

## **STUE**

Stuen er lys og moderne, med gjennomgående gode vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og skaper en luftig atmosfære. Den åpne løsningen mot kjøkkenet gjør rommet til et hyggelig og sosialt oppholdsrom.

Fra stuen er det utgang til solrik, vestvendt balkong på ca. 7 kvm. Balkongen har betongdekke og rekkverk utført i stål og glass, som både gir et moderne preg og bevarer utsikten. Balkongen er et flott uteområde som gir mulighet for avslapning og gode samlingsstunder.

## **KJØKKEN**

Lyst og tidløst kjøkken fra Sigdal med integrerte hvitevarer og profilerte fronter. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, som inkluderer induksjonsplatetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kombiskap (kjøl/frys). Dette sikrer et funksjonelt og praktisk kjøkken med gode løsninger. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

## **BAD**

Moderne baderom med smakfulle material- og fargevalg. Badet har flislagt gulv og vegger, og malt himling med downlights som sikrer god belysning. På badet er det behagelig gulvvarme. Badet er innredet med servantskap med slette fronter og heldekkende servant, overskap med speil, veggmontert toalett og dusjhjørne med svingbare dører. Badet har også opplegg for vaskemaskin.

## **INNVENDIGE OVERFLATER**

- Gulv: Parkett og fliser.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

## **TEKNISKE INSTALLASJONER**

- Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
- Synlige avløpsrør er i plast.
- Boligen har montert balansert ventilasjonsanlegg, med avtrekk fra kjøkken og bad, samt lufttilførsel i oppholdsrommene. Luftespalter under innvendige dører.
- Sikringsskap med automatsikringer.

## **Innbo og løsøre**

Etter avtale med selger.

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. Listen er vedlagt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Det gjøres oppmerksom på at leiligheten er stilet.

### **Beliggenhet**

Leiligheten har flott beliggenhet i et etterspurt boligområde på Skøyen. Her bor du med kort avstand til Oslo sentrum, vakre rekreasjonsområder som Bygdøy og Frognerparken, og et godt utvalg av kollektivforbindelser. Området tilbyr også et variert utvalg av butikker, kafeer og restauranter og spennende kulturelle opplevelser. Harbitz Torg kombinerer en moderne, urban livsstil med en avslappet og trivelig nabolagsfølelse.

### **Servicetilbud**

Boligen har dirkete adkomst til servicetilbud på Harbitz Torg, deriblant Coop Mega, apotek, blomsterbutikk, frisør og restauranter som Sabi Sushi og Laboratoriet. I umiddelbar nærhet ligger også dagligvarebutikker som Rema 1000, Kiwi og søndagsåpne Bunnpris, som gjør hverdagen praktisk og enkel. Karenslyst Allé er en sentral handlegate i området, kjent for sitt varierte utvalg av butikker, spisesteder og kaféer. Her finner du blant annet Maschmanns Matmarked, et delikatessemarked som tilbyr kvalitetsprodukter innen ferskvarer, ost, bakverk og andre gourmetvarer.

### **Tur, trening og rekreasjon**

Området gir mange muligheter for friluftsliv og aktivitet. På Bygdøy finner du vakre kyststier, museer og populære badeplasser som Huk og Paradisbukta. Sykkelstier langs Frognerkilen kobler området til Aker Brygge og videre mot Bestumkilen, Fornebulandet og Sandvika. På vinteren er det kort vei til lysløyper i Sørkedalen og Frognerseteren som gir gode muligheter for skiaktiviteter. Frognerparken ligger i kort gangavstand og byr på store grøntområder, fine turstier og den ikoniske Vigelandsparken med sine kjente skulpturer. I nærområdet finnes også tennisklubber, fotballbaner og seilforeninger, samt moderne treningssentre som SATS og HRBITZ, hvor sistnevnte har egne basseng- og spaavdelinger.

### **Kollektivtilbud**

På Harbitz Torg har du enkel tilgang til offentlig transport. Nærmeste buss- og trikkeholdeplass er Hoff (med linje 13 til sentrum) som ligger kun 3 min gange fra boligen. Skøyen stasjon (8 min gange) tilbyr en rekke busslinjer (inkl. linje 20 og 31), en rekke toglinjer (kun ett stopp til Nationaltheatret) samt Flytoget. Fra Sjølyst er det kun 3 min med buss (ett stopp) til Aker Brygge/Tjuvholmen. Dette gir enkel tilgang til ulike deler av Oslo og omegn. I tillegg er Forneubanen under bygging, med planlagt åpning i 2029. T-banestasjonen vil komme ca. 200 meter fra leiligheten, og vil føre deg til Majorstuen eller Fornebu på få minutter, noe som forventes å øke attraktiviteten av området videre.

### **Barnehage og skole**

Området er tilrettelagt for barnefamilier med gode skoler og et bredt utvalg av barnehager. Harbitz aktivitetsbarnehage ligger kun 100 meter unna boligen, hvilket gjør det enkelt for småbarnsfamilier å levere og hente i en hektisk hverdag. Boligen sogner til Smestad skole for barnetrinnet (1.-7. trinn), som ligger cirka 15 minutters gange unna, og Ris skole for ungdomstrinnet (8.-10. trinn), som ligger rundt 5 kilometer fra boligen. Videregående skoler som Ullern videregående skole og Oslo Private Gymnasium er også lett tilgjengelig.

### **Adkomst**

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

### **Byggemåte**

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport som i sin helhet ligger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne, og øvrige dokumenter/opplysninger i salgsoppgaven.

Boligblokk oppført i 2020 med bærende veggkonstruksjoner av betong og stål. Utfyllende yttervegger er oppført som klimavegger. Fasadene er dels forblendet med teglstein, ellers kledd med trepanel. Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som armerte betongdekker. Yttertaket er en flat kompakttakskonstruksjon tekket med papp/folie. Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Vinduer med isolerglass.

For rapporter som gjelder leilighet i et sameie er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent.

### **Brukstillatelse / Ferdigattest**

Det foreligger ferdigattest datert 27.11.2023.  
Brukstillatelse/ferdigattest er datert 27.11.2023

### **Hvitevarer**

Integrerte hvitevarer medfølger.  
Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

### **Oppvarming**

Vannbåren gulvvarme i alle rom utenom bod.  
Informasjon strømforbruk: Leiligheten har vært utleid og selger sitter dermed ikke med informasjon vedrørende strømforbruk. Forbruket avhenger av antall personer i husholdningen og bruken av eiendommen. Strøm- og forsikringskostnader vil variere ut fra valg av leverandør og avtalestype.

### **Strømvavtale – Norgespris**

Det er ikke avklart med selger om denne eiendommen er tilknyttet strømvavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Dersom selger har inngått Norgespris, så følger avtalen eiendommen og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026. Dersom dette har betydning for deg som interessent så bes du ta kontakt med megler for avklaring.

### **Info energiklasse**

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd mørk grønn B.

### **Adgang til utleie**

Det er kun en bruksenhet som selges. Ingen restriksjoner utover et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere.

Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet.

### **Radon**

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå, og radonmåling er ikke relevant.

## Regulering

Eiendommen ligger på en tomt som er regulert til byggeområde for boliger iht. reguleringsbestemmelse S-4914. Oslo kommune vedtok i 2015 en ny kommuneplan. Dette har fått betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. Reguleringskart ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med ansvarlig megler for nærmere informasjon. Skøyen, abbediengen og hoff er under stor utvikling og byggeprosjekter/ utvikling i nærområdet må påregnes. For informasjon om eventuelle arbeider i nærliggende områder anbefaler vi et søk på plan og bygg sin saksinnsyn portal: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

### Utviklingen av Skøyenområdet:

Områdereguleringen på Skøyen ble vedtatt av Oslo Kommune Bystyret 27.09.2023, men med innsigelse fra Statens vegvesen og Bane NOR. Det betyr at planen foreløpig ikke er stadfestet og juridisk bindende. Innsigelsene fra Statens vegvesen og Bane NOR skal avgjøres av Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD). KDD sendtesaken til Samferdselsdepartementet 13.09.2024. KDD ber om uttalelse fra Samferdselsdepartementet, og inviterer til befarings. Plan og bygningsetaten i Oslo kommune vet ikke når KDD vil behandle saken ferdig og hva som blir resultatet

Oslo kommune har ambisjoner om at Skøyen skal være et foregangsområde for klimasmart og klimanøytral byutvikling. Hensikten med planen er å sikre en framtidrettet og helhetlig utvikling av Skøyen som kollektivknutepunkt og attraktivt byområde.

Planen bygger på den eksisterende bystrukturen, men strammer opp de utflytende arealene og gir Skøyen en tettere og mer bymessig karakter. Planen åpner for flere boliger, og nye tilbud for både tilbud til beboere og besøkende. Det legges vekt på å utvikle området til en flerfunksjonell, tett og levende by som åpner seg mot fjorden. Grønne elvedrag, åpne gode allmenninger, plasser og torg skal gi attraktive møteplasser og forbindelser mellom det tette Skøyen, og rekreasjonsområdene på Bygdøy, Frognerparken, marka og fjorden. Nye turveier langs Hoffselva og Frognerelva, nye parkområder og en ny allmenning fra Skøyen stasjon vil gi Skøyen bedre kontakt med fjorden og rekreasjonsområdene rundt. Havnepromenade fra sentrum videreføres på Skøyen. For mer info om utviklingen av Skøyen: Saksnr.: 201414412 Saken gjelder: Skøyen - Områderegulering - S-5193 Status: Planforslag. Saken fortsetter i 202315804 - del 2.

### Utbygging av Fornebubanen:

Det er vedtatt utbygging av Fornebubanen som innebærer at ny T-banestasjon på Skøyen skal etableres. Skøyen stasjon er det første stoppestedet på Fornebubanen. De to inngangene til stasjonen vil ligge på nye Hoff torg og i Harbitzalléen 2. Begge med kort avstand til togstasjon, buss og trikk. Byggestart var desember 2020 og banen er beregnet å stå klar for åpning i 2029. Fornebubanen er den største T-baneutbygging i hovedstadsområdet på mange tiår. Det er derfor et omfattende arbeid som skal gjennomføres. Fra 3. kvartal 2023 - 2. kvartal 2025 arbeider de med etablering av spunt og støttekonstruksjoner inkludert avstivning. Utgraving av to dype sjakter med gravemaskiner og heisekran. Sjaktene skal bli adkomst til T-banestasjonen. Massetransport av stein, denne vil gå langs Hoffveien ned til E18. Sprenging av T-banetunnelens hovedløp, arbeidet utføres fra adkomsttunnelen som ble etablert i fase 4. Utsprengning av stasjonshall på Skøyen med tilhørende bergsjakter. Sprenging av adkomst- og rømningstunnel ved Bestum. For nærmere informasjon om vedtatt plan, se Oslo kommunes informasjonssider: <https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/fornebubanen>  
<https://storymaps.arcgis.com/stories/e21b4778b641427bb3eafd6d8f8c8c39>

### Pågående plansaker:

Ang. Abbediengveien 1-9, 11, 13-19, 21, 23, 25, og Harbitzalléen 51 - Detaljregulering: Saksnummer: 202316049. Saken fortsetter i sak 2025/06846.

Det ble orienterte om i grunneiermøtet at etaten arbeider videre med to alternative planforslag. Med grunnlag i innspill i grunneiermøtet vurderer de også et tredje alternativ.

Alternativ 1 - Demenslandsby I dette alternativet legges sykehjem, i form av demenslandsby, på deler av planområdet. I tidligere informasjon har vi anslått at det vil omfatte omtrent halvparten av området, men ved nærmere vurdering ser vi at demenslandsbyen vil omfatte rundt 2/3 av området. Vi vil anbefale at den vestlige delen av planområdet avsettes til demenslandsby, og vurderer at det vil være behov for arealet vestover fra omtrent der den nord-sørgående delen av Abbediengveien går i dag. Eiendommene utenfor sykehjemstomten vil i dette alternativet reguleres til boligformål, og det er sannsynlig at de vil bli regulert med mulighet for tetthet på samme nivå som i alternativ 2. Plan- og bygningsetaten (PBE) samarbeider med Sykehjemsetaten om dette alternativet. Dette alternativet har sammenheng med en utredning som pågår for hele kommunen, med søk etter tomter for nye sykehjem. Det skjer gjennom en konseptvalgutredning (KVU) for nye sykehjemsplasser. Utredningen er bestilt av Byrådsavdeling for helse, og ledes av Sykehjemsetaten. Oslo kommune får kraftig økning i andel eldre, og har et stort og langvarig behov for ulike typer botilbud for eldre. Tomten i Abbediengveien er en av flere tomter som inngår i utredningen.

Alternativ 2 - Boliger. I dette alternativet fortsetter vi vurderingen av boligformål i planområdet. Vi har tidligere presentert tre hovedgrep for boligutvikling; 1) Dagens situasjon, 2) Småhusfortetting og 3) Overgangssone. Med bakgrunn i tilbakemeldinger fra grunneierne i august 2024 vurderer Plan- og bygningsetaten løsningene 1) og 3) videre. I grunneiermøte den 12. juni 2024 presenterte vi mulige virkemidler for en regulering i samsvar med dagens situasjon. Utarbeidelse av en slik reguleringsplan vil være forholdsvis kjent for etaten, og vil ikke kreve vesentlige utredninger før plankart og planbestemmelser kan ferdigstilles. Regulering etter løsning 3) Overgangssone, medfører større behov for utredninger og faglige vurderinger før plandokumentene kan ferdigstilles. Når det gjelder utnyttelsesgrad er det kommuneplanens arealdel som gir rammer for planen, og det medfører at vi legger en moderat utnyttelse til grunn, jf. tidligere presenterte planskisser. Etaten fikk i mars i år presentert revidert innspill til planløsning fra en gruppering av grunneiere, og vil ha direkte dialog med dem om videre prosess.

Mulig alternativ 3 - Offentlige formål på hele planområdet. Plan- og bygningsetaten vurderer også et tredje alternativ, som en variant av alternativ 1. Der opprettholdes demenslandsby, men det åpnes for offentlige formål også på resterende del av planområdet. Dette arealet kan være aktuelt til omsorgsboliger eller andre funksjoner innenfor helsesektoren, der nærhet til demenslandsbyen kan være en mulig fordel. Dette alternativet vil kunne gi en mer avklart situasjon for boligeiendommer som blir liggende mellom demenslandsbyen og den tette bebyggelsen i Harbitz-området, samtidig som det kan dekke et kommunalt behov.

Videre prosess, og valg alternativ KVU for nye sykehjemsplasser skal legges fram for politisk behandling og legge grunnlag for beslutninger om valg av sykehjemstomter. Dersom det blir en politisk beslutning om etablering av sykehjem i Abbediengveien vil PBE anbefale planalternativ 1. Beslutninger om sykehjemstomter antas imidlertid tidligst å skje rundt sommeren 2026, og reguleringsplanen for Abbediengveien har tidsfrister som krever at planen legges ut til høring før denne tid. Dette er bakgrunnen for at vi sikter på å legge ut planen med to eller tre alternativer. Reguleringsplan for Abbediengveien skal legges ut til høring i første tertial i 2026, med høringsfrist inn mot sommeren. Planen skal oversendes til politisk sluttbehandling i slutten av 2026, med sikte på vedtak i Bystyret før fristen for det midlertidige forbudet mot tiltak går ut i mai 2027.

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202316049>

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202506846>

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2025033844&fileid=900450241>

Ang. Harbitzkvartalene og Harbitzparken: Saksnummer: 201710251, 202459094 og 2025/06765. Saken gjelder: Harbitzalléen 2 B med flere - Felt BKB1 - Dialogfase - Boliger. Harbitzparken AS (Ha12 m fl AS) foreslår å regulere ca. 600 boliger fordelt på 59 950 m<sup>2</sup> og ca. 12 600 m<sup>2</sup> BRA kontor, forretning og tjenesteyting på felt BKB1 på Skøyen. Foreslått utnyttelsesgrad er 220%,

med makshøyde på 42 meter, og boligandel på minimum 80%. Områderegulering Skøyen ble vedtatt 27.09.2023, men er ikke endelig stadfestet, grunnet innsigelser fra Bane NOR og Statens Vegvesen. Planprogram er sendt til behandling 07.10.2025. For mer info se:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201710251>

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202459094>

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202506765>

Harbitzalléen - Bestilling av oppstartsmøte - Gateopprustning - Sikring av trær og sykkeltilrettelegging. Saksnummer: 202307652. Saken fortsetter i sak 2025/06713. Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en trygg og attraktiv forbindelse for gående og syklende, samt ivaretagelse av trær og overvannshåndtering. Strekingen er på ca. 250 meter og inngår som en del av Plan for sykkelveinett i Oslo, vedtatt i 2018. Som følge av planlagt utvikling på Skøyen, blant annet Fornebubanens stasjonsopp ganger i umiddelbar nærhet og etablering av ny skole på Hoff, så forventes det å bli økt ferdsel av myke trafikanter i området. Det planlegges for en oppgradering av eksisterende gate der samlet gatebredde økes sammenlignet med dagens situasjon, for å ivareta behovene for ulike trafikantgrupper og for å sikre gode vilkår for trær. Tiltaket planlegges som samferdselsanlegg med kjørebane, sykkelfelt, fortau og grønt. Håndtering av overvann og tilpasning til eksisterende torg på nordsiden av veien, samt de bevaringsverdige bygningene på sørsiden av veien, vil være sentrale tema i planarbeidet. Planen vurderes ikke å utløse krav om konsekvensutredning.

Skøyen felt S3 - Tingstuveien 31 og Harbitzalléen 2 A mfl. - Planforslag med planprogram - dialogfasen - Kontorbygg på opptil 14 etasjer. Saksnummer: 201517140. Saken er en fortsettelse av sak 2025/06917. Tingstuveien 31 AS og Klaveness Marine AS foreslår å omregulere sine eiendommer i Tingstuveien 31 og Harbitzalléen 2A mfl. på Skøyen fra kontor, bolig m.m. til kontor, tjenesteyting og bolig. Fornebubanen planlegges ført under området, med oppgang fra ny T-banestasjon i planområdet. Eiendommene omfattes av felt S3 i forslag til områderegulering for Skøyen. Feltet foreslås regulert til sentrumsformål, der det tillates en maks utnyttelse på 390 % med høyder inntil 60 m (8-14 etasjer), og boligandel på minimum 20%. Forslagsstiller har konsekvensutredet både 390% og 450% utnyttelse.

Hoffsveien 13 - Bestilling av oppstartsmøte - Boliger, kontor og næring - Områdeplan Skøyen - Felt S1. Saksnummer: 202454086. Denne saken fortsetter i sak 2025/06696. Murmester Rolf Holm Eiendom AS foreslår å regulere Felt S1 på Skøyen med ca. 305 nye boliger, samt kontor-, handel- og kulturformål. Deler av Hoff torg foreslås omregulert til bebyggelse og anlegg. Planinitiativet er i strid med overordnede føringer og ønsket utvikling på Skøyen. Utnyttelse og høyder må reduseres vesentlig, kvalitet på uteareal for bolig må heves vesentlig, og plan og bygg fraråder at areal med formål torg omreguleres til bebyggelse og anlegg. Reguleringsrisikoen er svært høy. <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202454086>

Drammensveien 157, 159, 161 og 161 B - Dialogfase - omregulering til næring med høy utnyttelse. Saksnummer: 201505199. Varsel om avslutning av plansak er sendt 09.09.2025.

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201505199>

-Nedre Skøyen vei 24 - 26 (felt B4) - Oppdatering av planforslag før politisk behandling - oppføring av boliger og etablering av tursti. Saksnummer: 201804004. Denne saken fortsetter i sak 2025/06898. <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201804004>

Nedre Skøyen vei 24 - 26 -Avklaringsfase før politisk behandling- Grunnskole med flerbrukshall, bydelsadministrasjon, bibliotek, omsorgsboliger - Planforslag - Hoff skole og bydelsfunksjoner. Saksnummer: 201806338. Denne saken fortsetter i sak 2025/06825.

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201806338>

Nedre Skøyen vei 11 med flere - Felt BKB7 - Dialogfase - Bolig og næring. Saksnummer: 201901896.  
Denne saken fortsetter i sak 2025/06709.  
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201901896>

Konventveien 27 - Utvidelse og rehabilitering av Smestad skole. Saksnummer: 202107493. Denne saken fortsetter i sak 2025/04213.  
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202107493>

**Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

**Skattemessig formuesverdi**

Primærverdi: Kr 126 224 for 2023.

Sekundærverdi: Kr 4 824 896 for 2023.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

Formuesverdien er opplyst av selger.

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.

# Andre opplysninger

## Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

## Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avviking av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avviking av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

## Budgivning

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

### **Overtakelse**

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

### **Eier**

Numbernine AS

### **Heftelser**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/31/501/87:

19.07.1918 - Dokumentnr: 311 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra gnr 31 bnr 56

Overført fra: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:501

Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.1919 - Dokumentnr: 58 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:501

Gjelder denne registerenheten med flere

03.09.1920 - Dokumentnr: 14 - Elektriske kraftlinjer

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:501

Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.1922 - Dokumentnr: 215 - Erklæring/avtale

Overført fra gnr 31 bnr 56

Overført fra: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:501

Gjelder denne registerenheten med flere

01.06.1962 - Dokumentnr: 6471 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:501

Gjelder denne registerenheten med flere

Kommentar: Avtalen gir Oslo Lysverker rett til å bruke et rom på eiendommen som transformatorstasjon. Eieren står for innredning, mens OL dekker kostnader og vedlikehold.

Avtalen varer så lenge OL leverer strøm, og tinglyses på deres kostnad.

21.06.1966 - Dokumentnr: 8542 - Skjønn

VEDR. FRAVIKELSESKJENNELSE

Overført fra gnr 31 bnr 56

Overført fra: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:501

Gjelder denne registerenheten med flere

Kommentar: Oslo kommune har ekspropriert arealer.

20.08.1986 - Dokumentnr: 51125 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:501

Gjelder denne registerenheten med flere

04.03.2009 - Dokumentnr: 154742 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Hafslund Celsio AS

Org.nr: 977 296 919

Avtale om framføring av fjernvarmerør på privat eiendom.

Kommentar: A.L. Industrier AS gir Viken Fjernvarme AS rett til å legge og vedlikeholde fjernvarmerør på eiendommen. Området skal istandsettes etter arbeid. Rørene kan flyttes på eiers krav, og Viken Fjernvarme dekker kostnader.

08.01.2015 - Dokumentnr: 18696 - Erklæring/avtale

Allmenheten skal ha rett til ferdsel

Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune

Kommentar: Allmenheten gis ferdselsrett på spesifikke eiendommer innenfor regulerte områder, også på barnehagens uteområde utenom åpningstid. Erklæringen tinglyses som heftelse og kan kun endres med Oslo kommunes samtykke.

04.10.2018 - Dokumentnr: 1362544 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:499

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune

Overført fra: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:501

Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.2018 - Dokumentnr: 1362544 - Bestemmelse om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reoperasjon og vedlikehold av bygninger/konstruksjoner

Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune

Overført fra: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:501

Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.2019 - Dokumentnr: 513467 - Erklæring/avtale

Gjensidig rett til å benytte felles søppelanlegg

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Kommentar: Eiendommene gnr. 31 bnr. 500 og 501 har en evigvarende rett til felles bruk av søppelanlegg. Kostnader fordeles etter antall boenheter. Erklæringen tinglyses og gjelder også fremtidige eiere og fradelte parseller.

07.05.2019 - Dokumentnr: 513494 - Erklæring/avtale

Gjelder drift og vedlikehold av gang- og sykkelvei

Overført fra: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:501

Kommentar: Gang- og sykkelveien på gnr. 31 bnr. 60 inngår som felles uteoppholdsareal for eiendommene gnr. 31 bnr. 500 og 501. Huseierforeningen har ansvar for drift og vedlikehold av veien på egen regning. Erklæringen tinglyses og gjelder fremtidige eiere og fraskilte parseller.

07.05.2019 - Dokumentnr: 513533 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Harbitz Torg AS

Org.nr: 962 097 901

Kan ikke endres uten samtykke fra Harbitz Torg AS

I de tilfeller hvor eiendommen er seksjonert skal eierseksjonssameiet representert ved styret være medlem og ikke de enkelte seksjonseierne

Kommentar: Harbitz Torg AS erklærer at eiendommene gnr. 31 bnr. 499, 500 og 501 omfattes av Harbitzalleen Huseierforening, med plikt og rett til medlemskap for eierne. Foreningen håndterer drift og vedlikehold av fellesområder, med kostnader fordelt etter vedtektene. Erklæringen tinglyses og gjelder framtidige eiere og fraskilte parseller. Endringer krever samtykke fra Harbitz Torg AS.

22.11.2019 - Dokumentnr: 1403586 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:507

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold

Bestemmelse om disposisjonsrett- og bruksrett til uteareal for gangadkomst og uteservering

Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune

Kommentar: Eiendommene gnr. 31 bnr. 499, 501, 506, 507, 508 og 509 gir hverandre gjensidig rett

til adkomst for reparasjon, vedlikehold og utskifting av tekniske installasjoner. Erklæringen tinglyses og gjelder fremtidige eiere.

22.11.2019 - Dokumentnr: 1403586 - Bestemmelse om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Adkomstrett til fots

Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune

Kommentar: Diverse rettigheter vedrørende adkomst, fellesareal, oppstillingsplasser, boder, reparasjon og vedlikehold.

12.02.2020 - Dokumentnr: 2101986 - Bestemmelse om adkomstrett

Gjensidig rett til adkomst over eiendommene for reparasjon og vedlikehold på eiendommene og tekniske installasjoner

Gjelder denne registerenheten med flere

12.02.2020 - Dokumentnr: 2102093 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:499

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:507

Bestemmelse om ventilasjonstårn samt sjakter og ventiler

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Gjelder denne registerenheten med flere

12.02.2020 - Dokumentnr: 2102851 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:507

Bestemmelse om anlegg av gatevarme i "arkaden"

Bestemmelse om vedlikehold og utskifting av anlegget

Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.2020 - Dokumentnr: 2109010 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om bruksrett til areal

Kommentar: Eier av gnr. 31 bnr. 508 har en evigvarende, vederlagsfri rett til å bruke areal på gnr. 31 bnr. 501 og 509 til formål knyttet til virksomheten på gnr. 31 bnr. 508, f.eks. uteservering.

Bruksretten kan overdras eller overføres ved fradeling eller sammenføring av eiendommer. Eier av gnr. 31 bnr. 508 dekker en andel av kostnader til drift og vedlikehold. Erklæringen tinglyses.

27.12.2019 - Dokumentnr: 1542900 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Kommentar: Seksjoneringsbegjæring. Snr: 87.Formål: Bolig. Sameiebrøk: 387/60820.

12.02.2020 - Dokumentnr: 2101276 - Bestemmelse om gangrett/rett til sti

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:499

12.02.2020 - Dokumentnr: 2101276 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:499

12.02.2020 - Dokumentnr: 2101276 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:499

Bruksrett til 168 sykkelplasser

12.02.2020 - Dokumentnr: 2101276 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:499

Bruksrett til 93 boder

12.02.2020 - Dokumentnr: 2101276 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:499

Bestemmelse om grøfter/kummer

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

12.02.2020 - Dokumentnr: 2101276 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:499

Bestemmelse om signalanlegg

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

12.02.2020 - Dokumentnr: 2101276 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:499  
Bruksrett til tekniske rom  
Bestemmelse om å ha liggende rør, ledninger og kanaler  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

12.02.2020 - Dokumentnr: 2101276 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:499  
Bestemmelse om anlegg av postkasser

12.02.2020 - Dokumentnr: 2101923 - Bestemmelse om vann/kloakk  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:507  
Bestemmelse om grøfter/kummer  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

12.02.2020 - Dokumentnr: 2101923 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:507  
Bestemmelse om signalanlegg  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

12.02.2020 - Dokumentnr: 2102036 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:506  
Bruksrett til tekniske rom  
Bestemmelse om å ha liggende rør, ledninger og kanaler  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

12.02.2020 - Dokumentnr: 2102741 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:60  
Bestemmelse om fordrøyningsmagasin for overvann  
Bestemmelse om etabelering av overvannsledning  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

21.02.2020 - Dokumentnr: 2140688 - Bruksrett  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:499  
Bestemmelse om bod kan ikke overdras

21.02.2020 - Dokumentnr: 2140688 - Bestemmelse om parkering  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:506  
Kan ikke overføres til andre enn boligseksjoner i gnr. 31 bnr. 500, 501 og 509 eller eiendommer  
utskilt fra disse  
Med flere bestemmelser

22.12.2020 - Dokumentnr: 3529439 - Bruksrett  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:506  
Gjelder bod nr. B51  
Kan bare benyttes av vaktmester(e) engasjert av gnr. 31 bnr. 501 snr. 1-93 og gnr. 31 bnr. 509 snr. 1-58  
Bestemmelse om atkomst  
Kan ikke selges eller overdras

22.12.2020 - Dokumentnr: 3529439 - Bruksrett  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:506  
Gjelder oppstillingsplass MC plass 212  
Kan bare benyttes av vaktmester(e) engasjert av gnr. 31 bnr. 501 snr. 1-93 og gnr. 31 bnr. 509 snr. 1-58  
Bestemmelse om atkomst  
Kan ikke selges eller overdras

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell

eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

#### **Andre rettigheter og forpliktelser**

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

#### **Andre relevante opplysninger**

Selger har ikke bebodd eiendommen, og er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Da selgers kunnskap om eiendommen på denne måte er begrenset, oppfordres interessenter til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen/boligen ikke vil bli ryddet eller rengjort ytterligere, utover slik den fremstår på visning, før overtakelse.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge

#### **Tilstandsrapport/Takst**

Rapport er avholdt av bygnings sakkyndig Joachim Andre Kirkerud den 03.12.2025.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Ingen bemerkelser fra selgers egenerklæring. Det gjøres oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen, og har dermed begrenset kunnskap.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men fylt ut egenerklærings skjema som kjøper må sørge for å sette seg inn i før budgivning.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

#### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 5.600,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 4.600,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

#### **Avtalebetingelser**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter

seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

#### Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

#### Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

#### Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

### **Vedlegg**

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

### **Finansiering**

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

### **Forsikring**

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

### **Verdivurdering**

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

### **Ansvarlig megler**

Anders Langtind  
Eiendomsmegler MNEF  
Telefon: 930 17 777  
E-post: anders.langtind@em1sr.no

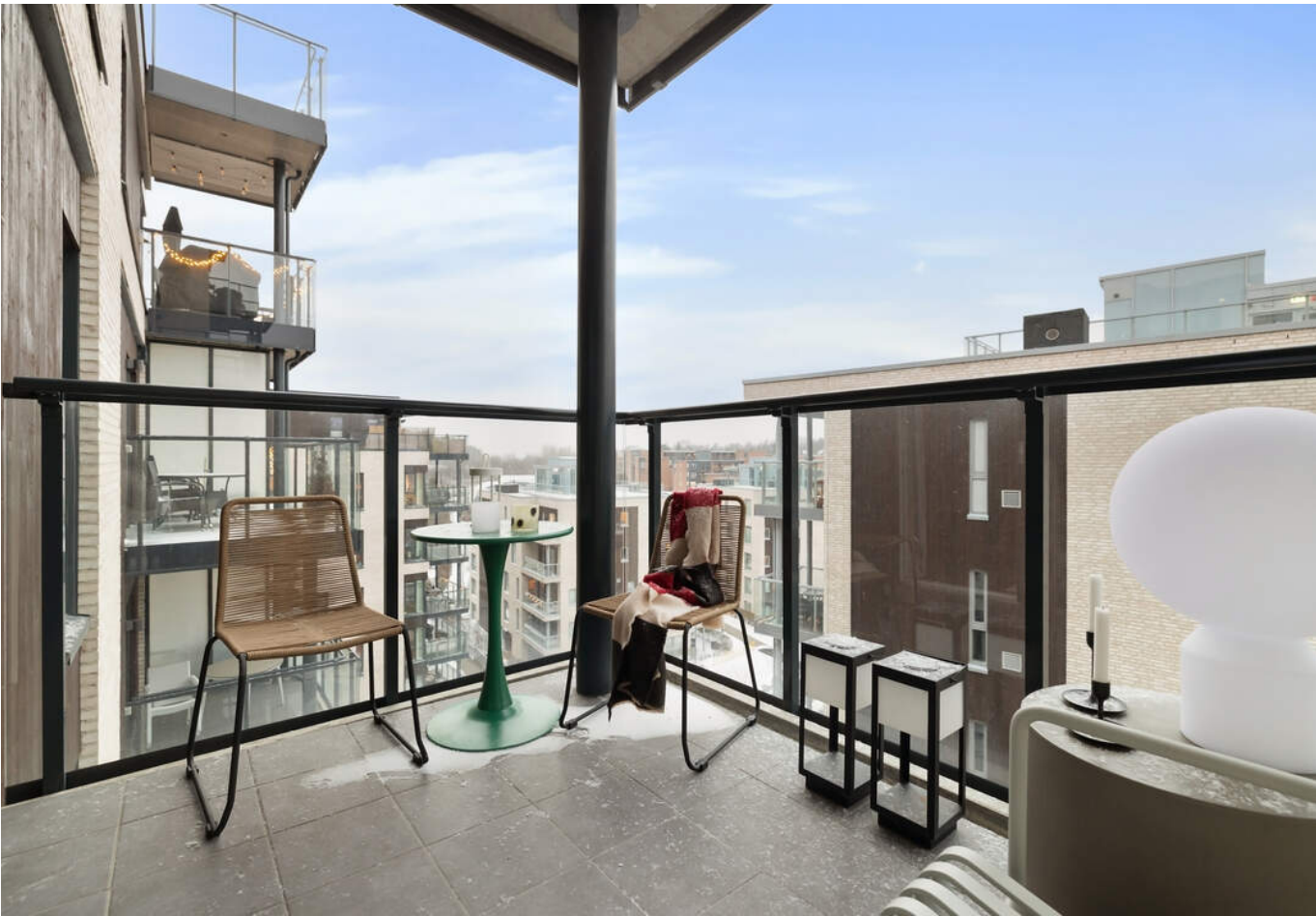
EiendomsMegler 1 Sør-Norge Ullevål  
Sognsveien 70A, 5 etasje  
0855 OSLO  
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



















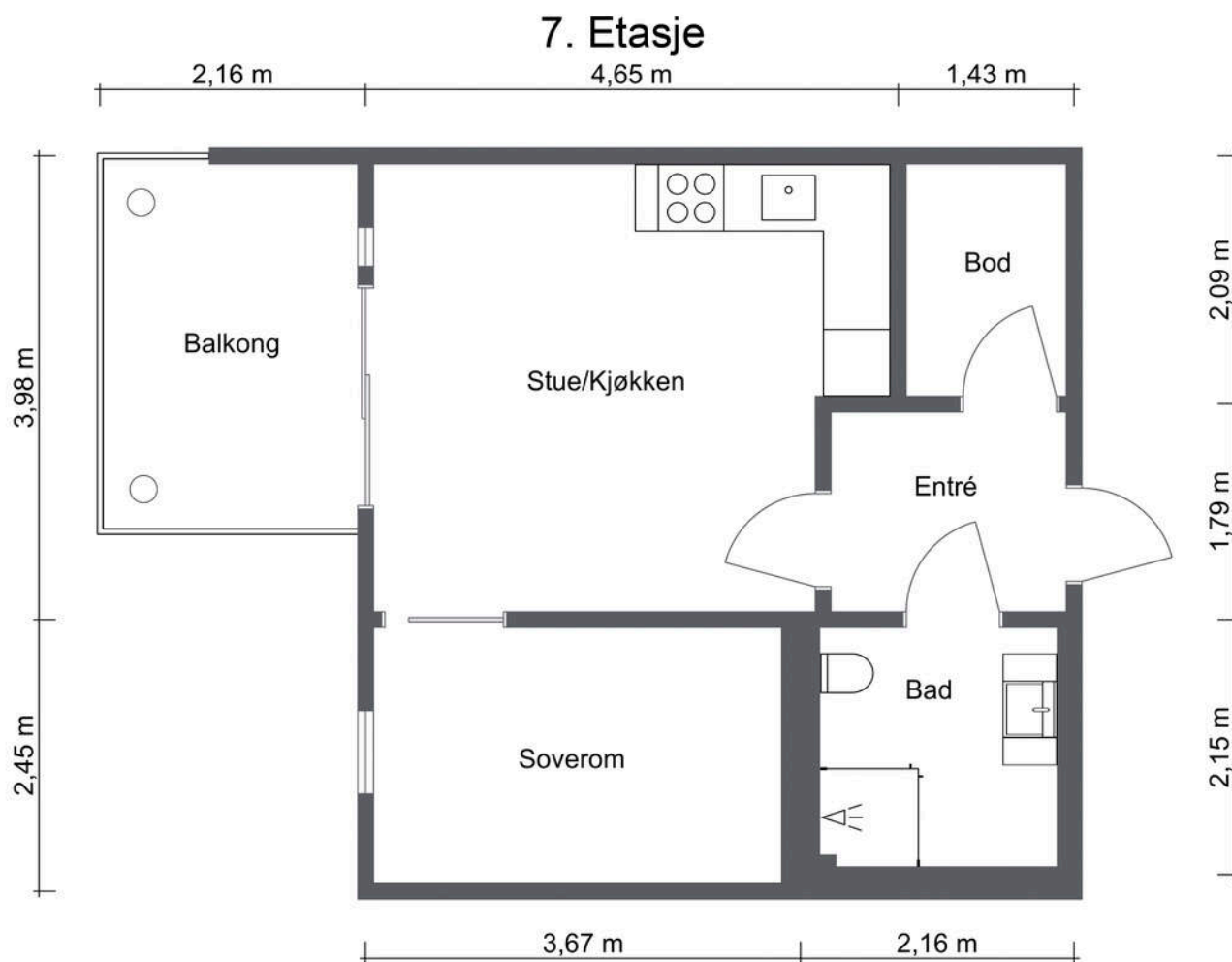








## Harbitzalléen 9



Tegnet av Nøkeltakst AS, en del av Norske Boligrapporter.  
Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.  
Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.

*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.*



# HARBITZALLÉEN 9

Nabolaget Hoff/Bestum østre - vurdert av 209 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## OFFENTLIG TRANSPORT

<b>Hoff</b> Linje 13	<b>3 min</b>	0.2 km
<b>Hoff</b> Linje 40	<b>3 min</b>	0.2 km
<b>Skøyen stasjon</b> Totalt 9 ulike linjer	<b>7 min</b>	0.6 km
<b>Vækerø (under bygging)</b> Linje Fornebubanen	<b>18 min</b>	1.5 km
<b>Oslo S</b> Totalt 24 ulike linjer	<b>10 min</b>	6.6 km

## SKOLER

<b>Bestum skole (1-7 kl.)</b> 535 elever, 21 klasser	<b>17 min</b>	1.3 km
<b>Smestad skole (1-7 kl.)</b> 572 elever, 31 klasser	<b>17 min</b>	1.4 km
<b>Skøyen skole (1-7 kl.)</b> 677 elever, 40 klasser	<b>22 min</b>	1.9 km
<b>Øraker skole (8-10 kl.)</b> 402 elever, 22 klasser	<b>7 min</b>	3.1 km
<b>Sollerudstranda skole (8-10 kl.)</b> 79 elever, 18 klasser	<b>7 min</b>	3.6 km
<b>Ullern videregående skole</b> 530 elever, 20 klasser	<b>17 min</b>	1.4 km
<b>Hartvig Nissens skole</b> 630 elever	<b>7 min</b>	3 km



## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100



## KVALITET PÅ SKOLENE

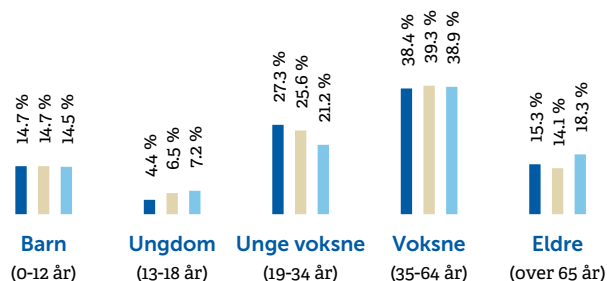
Veldig bra 88/100



## NABOSKAPET

Godt vennskap 67/100

## ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Hoff/Bestum østre	3 097	1 577
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## BARNEHAGER

<b>Harbitz aktivitetsbarnehage (1-5 år)</b> 71 barn	<b>1 min</b>	0.1 km
<b>Hoff Terrasse barnehage (2-4 år)</b> 12 barn	<b>5 min</b>	0.4 km
<b>Elmholt barnehage (1-5 år)</b> 63 barn	<b>6 min</b>	0.5 km

## DAGLIGVARE

<b>Coop Mega Harbitz Torg</b> Post i butikk	<b>2 min</b>	0.1 km
<b>Rema 1000 Hoffsvaien</b> PostNord	<b>4 min</b>	0.3 km



## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER









-  1. Egen bil
-  2. Trikk
-  3. Buss

 **KOLLEKTIVTILBUD**  
Veldig bra 92/100

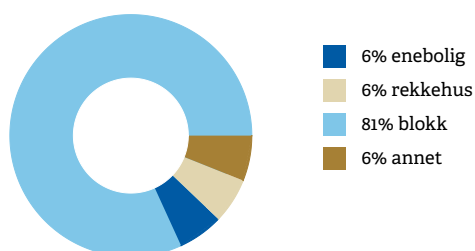
 **VEDLIKEHOLD HAGER**  
Godt velholdt 86/100

 **AKTIVITETSTILBUD**  
Meget bra 83/100

## SPORT

- |  |   |
|--|---|
|  <b>Øvre silkestrå</b>      | <b>13 min</b>   |
| Ballspill  | 1.1 km  |
|  <b>Casinetto balløkke</b> | <b>15 min</b>  |
| Ballspill  | 1.1 km  |
|  <b>SATS Hoff</b>          | <b>4 min</b>   |
|  <b>SATS Sjølyst</b>       | <b>13 min</b>  |

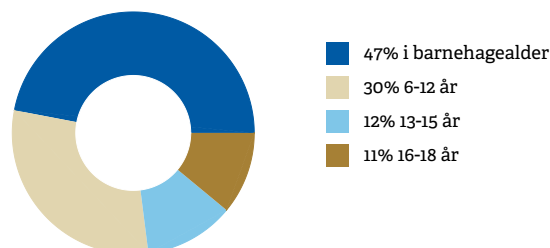
## BOLIGMASSE



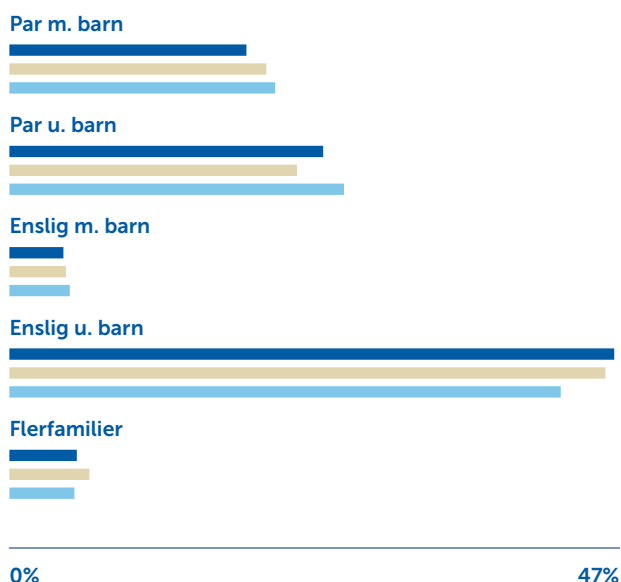
## VARER/TJENESTER




- |   |  |
|---|--|
|  Harbitz Torg          | <b>2 min</b>  |
|  Apotek 1 Harbitz Torg | <b>2 min</b>  |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



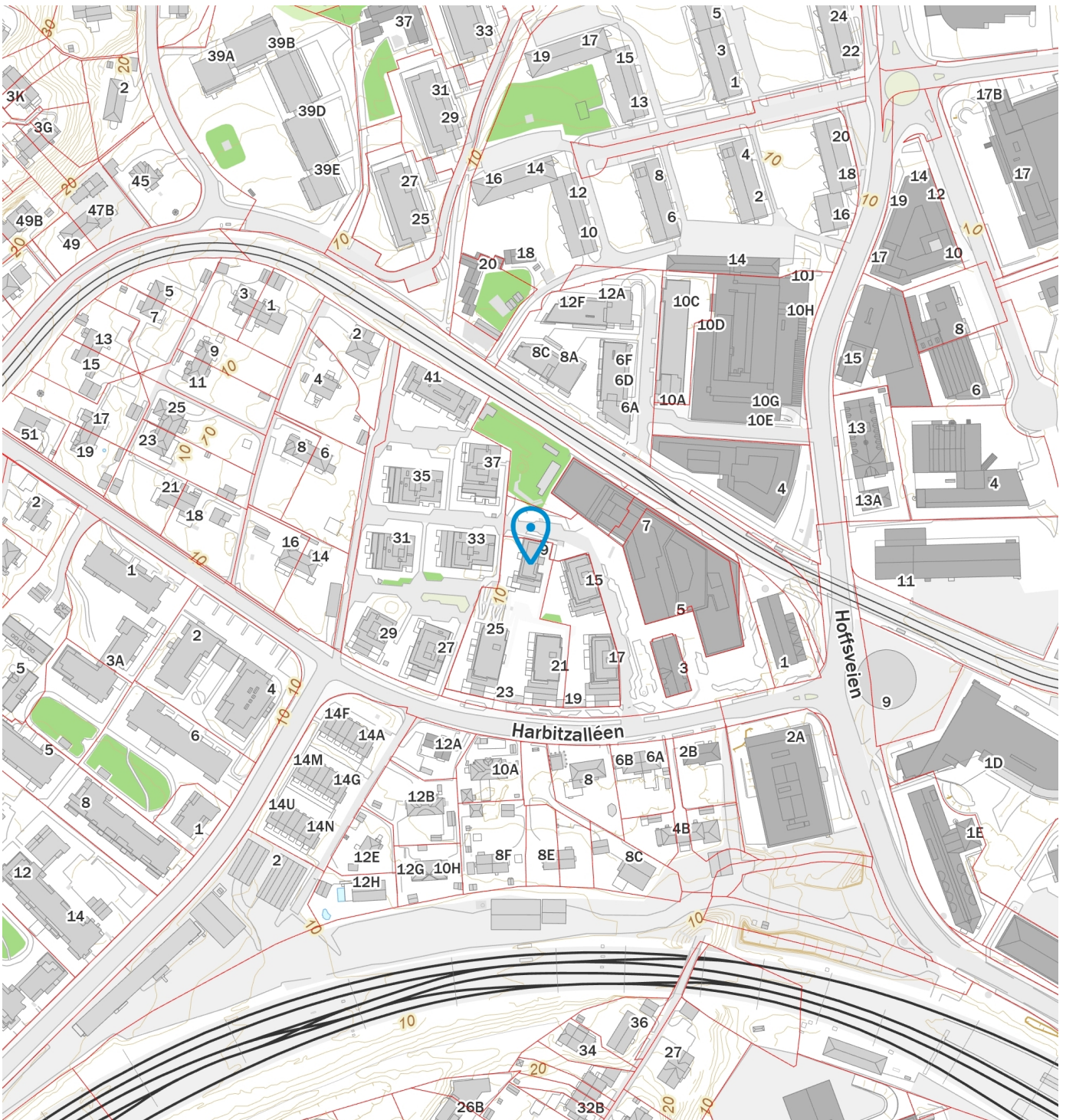
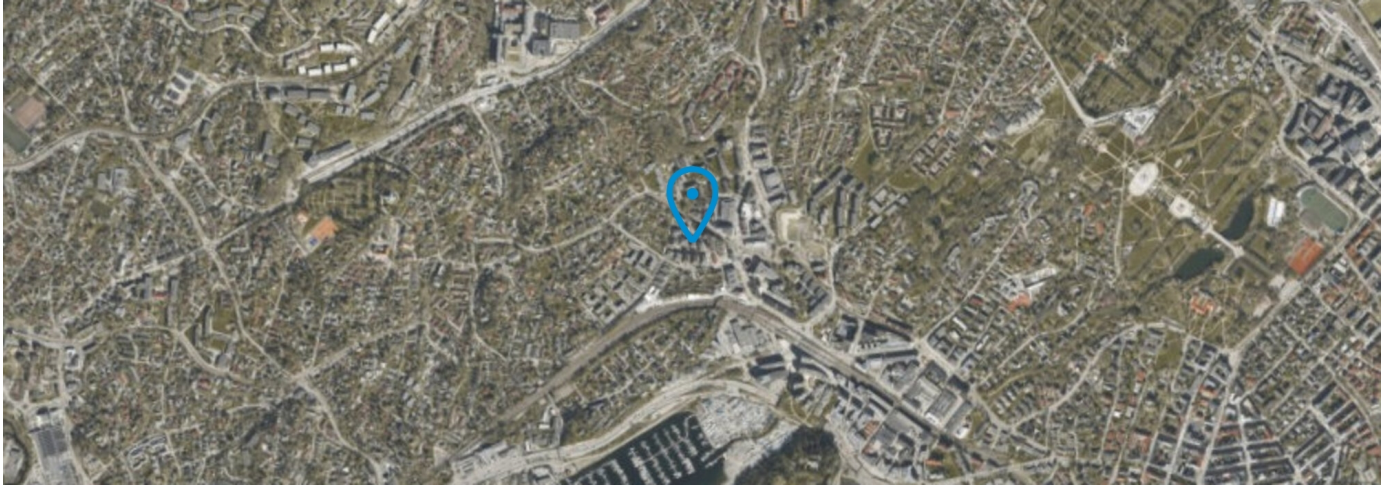
## FAMILIESAMMENSETNING



- |   |     |
|---|-----|
| 0%  | 47% |
|  Hoff/Bestum østre |     |
|  Oslo og omegn     |     |
|  Norge             |     |

## SIVILSTAND

		Norge
<b>Gift</b>	<b>29%</b>	<b>33%</b>
<b>Ikke gift</b>	<b>59%</b>	<b>54%</b>
<b>Separert</b>	<b>10%</b>	<b>9%</b>
<b>Enke/Enkemann</b>	<b>3%</b>	<b>4%</b>



# Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

## Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.





## Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

### Selgere

Jan Åge Fjertoft

---

### Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Harbitzalléen 9

0275 Oslo

0301-31/501/0/87



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

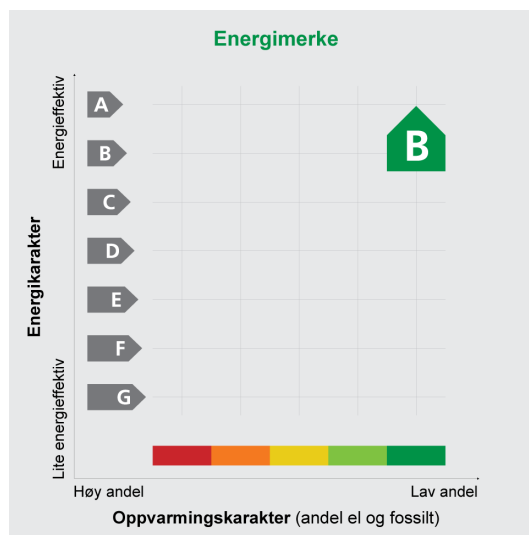
---



## ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Harbitzalléen 9
Postnr	0275
Sted	OSLO
Leilighetsnr.	
Gnr.	31
Bnr.	501
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300619105
Bolignr.	H0703
Merkenr.	A2019-978480
Dato	05.03.2019



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

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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Harbitzalléen 9 , 0275 OSLO

 OSLO kommune

 # gnr. 31, bnr. 501, snr. 87

Sum areal alle bygg: BRA: 44 m<sup>2</sup> BRA-i: 39 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 03.12.2025

Rapportdato: 05.12.2025

Oppdragsnr.: 22391-1684

Referansenummer: UQ6813

Autorisert foretak: NØKKELTAKST DRIFT AS

Sertifisert Takstingeniør: Joachim Andre M Kirkerud



  
Nøkkeltakst AS

En del av  
 Norske  
Boligrapporter

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Nøkkeltakst Drift AS

Nøkkeltakst er et spesialisert takseringsfirma som tilbyr profesjonelle og pålitelige vurderinger av boliger. Med solid kompetanse og mange års erfaring innen bygg- og anlegg og eiendom, sørger vi for nøyaktige og grundige rapporter som gir deg en klar forståelse av eiendommen.

Rapportansvarlig



Joachim Andre M Kirkerud

post@nokkeltakst.no

986 28 518

Medlem av  
**NITO**

  
Nøkkeltakst AS

## 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 fuktspøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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.



#### 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.



#### 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.



#### 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.



#### 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.



#### 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

### BYGGEMÅTE:

Boligblokk oppført i 2020 med bærende veggkonstruksjoner av betong og stål. Utfyllende yttervegger er oppført som klimavegger. Fasadene er dels forblendet med teglstein, ellers kledd med trepanel. Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som armerte betongdekker. Yttertaket er en flat kompakttakskonstruksjon teknet med papp/folie.

### OPPVARMING:

Vannbåren gulvvarme i alle rom utenom bod.

### ROMHØYDE:

Stue/kjøkken: 2,85m  
Soverom: 2,85m  
Bad: 2,20m

### BOD:

Leiligheten disponerer en kjellerbod, målt til ca. 5kvm.

### PARKERING:

Leiligheten disponerer en garasje plass.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

Type: Vinduer med isolerglass.  
Alder: Fra byggeåret.

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.  
Alder: Fra byggeåret.

Vestvendt balkong med adkomst fra stue.  
Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk i metall og glass.  
Størrelse: ca. 6,8 m<sup>2</sup>.

#### INNENDIG [Gå til side](#)

Innvendig overflater, utover våtrom:

- Gulv: Parkett.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

#### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad

Alder: Badet er fra byggeåret.

Vegger: Fliser.

Himling: Himlingsplater. Downlights i himling.

Gulv: Fliser på betong.

Sluktype: Sluk av rustfritt stål.

Rommet har servant med slette fronter, veggmontert toalett,

dusjvegger/hjørne med to stk svingbare glassdører og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon. Luftespalte under dør for lufttilførsel.

#### KJØKKEN [Gå til side](#)

Alder på innredning: 2020.

Produsent innredning: Sigdal.

Innredning:

- Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Oppvaskkum av stål.

Integrerte hvitevarer:

- Platetopp, komfyr, oppvaskmaskin, kjøøl/frys.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Type rør: Synlige avløpsrør er i plast.

Boligen har montert balansert ventilasjonsanlegg, med avtrekk fra kjøkken og bad, samt lufttilførsel i oppholdsrommene. Luftespalter under innvendige dører.

Sikringsskap med automatsikringer.

#### Arealer [Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

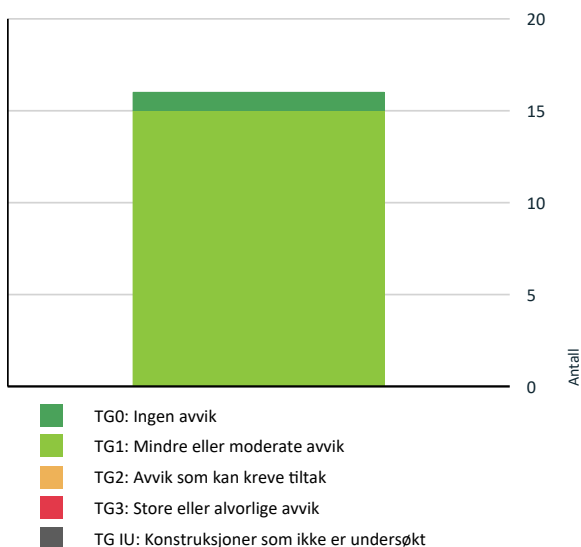
#### Lovlighet [Gå til side](#)

#### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt. Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

### Oppsummering av avvik

Harbitzalléen 9 , 0275 OSLO  
Gnr 31 - Bnr 501  
0301 OSLO

NØKKELTAKST DRIFT AS  
Symreieien 44  
1470 LØRENSKOG

## Sammendrag av boligens tilstand

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

**Boligbygg med flere boenheter**

## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
2020

**Kommentar**  
Kilde: Ambita Infoland, Norges  
Eiendommer

**Anvendelse**  
**Standard**  
**Vedlikehold**

#### UTVENDIG

##### **TE 1** Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.  
Alder: Fra byggeåret.

Vinduer er undersøkt ved stikkprøver.  
Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.  
Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

##### **TE 1** Dører

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.  
Alder: Fra byggeåret.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.  
Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

##### **TE 1** Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt balkong med adkomst fra stue.  
Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk i metall og glass.  
Størrelse: ca. 6,8 m<sup>2</sup>.  
Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet. I dette tilfellet måles rekkverkshøyde til 124cm.

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.  
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

#### VÅTROM

##### 7. ETASJE > BAD

###### Generell

Alder: Badet er fra byggeåret.

Vurderinger er i hovedsak begrenset til det som var synlig under befaringen.

##### 7. ETASJE > BAD

###### **TE 1** Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.  
Himling: Himlingsplater. Downlights i himling.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

## Tilstandsrapport

### 7. ETASJE > BAD

#### TE1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det er utført enkel horisontalmåling med linjelaser for å vurdere fall mot sluk og høydeforskjellen mellom gulv ved dør og topp slukrist. Fall er målt punktvis som stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

### 7. ETASJE > BAD

#### TE1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Sluk av rustfritt stål.

Membran: Membranen kan ikke inspiseres uten å gjøre destruktive inngrep, som å fjerne fliser. Det er viktig å merke seg at membran er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og en begrenset forventet levetid.

Alder: 2020.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.



### 7. ETASJE > BAD

#### TE1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant med slette fronter, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne med to stk svingbare glassdører og opplegg for vaskemaskin.

### 7. ETASJE > BAD

#### TE1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Luftspalte under dør for lufttilførsel.

### 7. ETASJE > BAD

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

## Tilstandsrapport

### KJØKKEN

#### 7. ETASJE > KJØKKEN

##### TCG 1 **Overflater og innredning**

Alder på innredning: 2020.  
Produsent innredning: Sigdal.

Innredning:

- Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Oppvaskkum av stål.

Integrerte hvitevarer:

- Platetopp, komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/frys.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

#### 7. ETASJE > KJØKKEN

##### TCG 1 **Avtrekk**

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

##### TCG 1 **Vannledninger**

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).  
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er skjønnsmessig vurdert ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.



Stoppekran antatt plassert i fordelerskap på badet. Pga manglende nøkkel er ikke fordelerskapet befart, eller eventuelle Stoppekranner er ikke funksjonstestet.

##### TCG 1 **Avløpsrør**

Type rør: Synlige avløpsrør er i plast.  
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er skjønnsmessig vurdert ved tapping fra to tappesteder, uten konkrete målinger. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller

## Tilstandsrapport

tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

### TC 1 Ventilasjon

Boligen har montert balansert ventilasjonsanlegg, med avtrekk fra kjøkken og bad, samt lufttilførsel i oppholdsrommene. Luftespalter under innvendige dører. Aggregat plassert i innvendig bod. Generell service og vedlikehold må forventes. Det anbefales å skifte filter hver 6. måned.



Aggregat

### TC 1 Vannbåren varme

Type: Vannbåren gulvvarme.  
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult. Fordelerskap er lokalisert i bod.

Reguleringsventiler:  
Spørsmål til eier - er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?  
Nei.

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Skjulte rør vurderes basert på alder og synlige tegn til skader på gulv fra gulvvarmen. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

### TC 1 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

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.

Harbitzalléen 9, 0275 OSLO  
Gnr 31 - Bnr 501  
0301 OSLO

NØKKELTAKST DRIFT AS  
Symreieien 44  
1470 LØRENSKOG

## Tilstandsrapport

2020

3. 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

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

### Generelt om anlegget

6. 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

### Inntak og sikringsskap

8. 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?

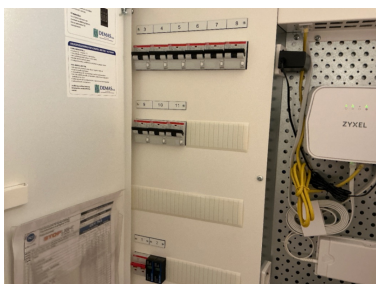
Nei

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

Ja

10. 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?

Nei



HUSK: Eier og feller bruker er selv ansvarlig for sikker bruk av elektrisk anlegg og utstyr til enhver tid er i orden.

Kurs nr.	Teke	Følgende og versjoner	For	Bestem	Max	L	Installasjon
1	Hovedbryter		A				x
2	Overstrømsvern		A				x
3	Platetopp	A1 C 26 A 30 15/2 x 6					x
4	Støkeovn	A1 C 16 A 30 15/2 x 2,2					x
5	Oppvaskmaskin, kjøleskap	A1 C 16 A 30 15/2 x 2,2					x
6	Vaskemaskin	A1 C 16 A 30 15/2 x 2,2					x
7	Tørketrommel	A1 C 16 A 30 15/2 x 2,2					x
8	Bad	A1 C 16 A 30 15/2 x 2,2					x
9	Stue, kjøkken, terrasse	A1 C 16 A 30 15/2 x 2,2					x
10	Bod, Ventilasjon, vifte, varmeskap	A1 C 16 A 30 15/2 x 2,2					x
11	Hall, sov	A1 C 16 A 30 15/2 x 2,2					x
12							x
13							x
14							x
15							x
16							x
17							x
18							x
19							x
20							x
21							x
22							x
23							x
24							x

### TE 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Hentet fra Forskrift om brannforebygging:

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sove utenfor soverom og sove utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver

Harbitzalléen 9 , 0275 OSLO  
Gnr 31 - Bnr 501  
0301 OSLO

NØKKELTAKST DRIFT AS  
Symreieien 44  
1470 LØRENSKOG

## Tilstandsrapport

c.skum- eller vannapparat på minst 9 liter  
d.skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A  
e. annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

I denne boligen:

Brannslukningsutstyr: Ja.

Røykvarsler: Ja.

TG 0 er gitt da det denne kontrollen ikke avslørte avvik, i samsvar med NS 3600, men merk at graden for denne vurderingen har ingen sammenheng med utstyrets alder eller tilstand. For vurdering av slikt utstyr må en med spesialisert kompetanse engasjeres.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## 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

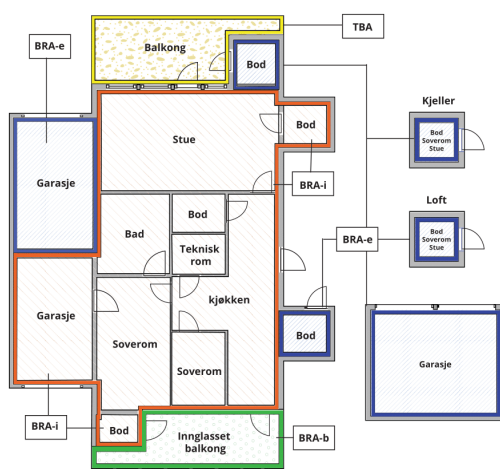
### Hva er måleverdig areal?

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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avviki i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
7. Etasje	39			39	7
Kjellerbod		5		5	
<b>SUM</b>	<b>39</b>	<b>5</b>			<b>7</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>44</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
7. Etasje	Entré, bad, bod, stue, kjøkken, soverom		
Kjellerbod		Bod	

#### Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

Kommentar:

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.12.2025	Joachim Andre M Kirkerud	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	31	501		87	3279 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

#### Adresse

Harbitzalléen 9

#### Hjemmelshaver

Numbernine. AS

### Eiendomsopplysninger

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	17.11.2025		Ikke gjennomgått		Nei

# Vedlegg: Takstrapport

Harbitzalléen 9 , 0275 OSLO  
Gnr 31 - Bnr 501  
0301 OSLO

NØKKELTAKST DRIFT AS  
Symreieien 44  
1470 LØRENSKOG

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### Forutsetninger

#### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

#### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

#### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

#### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

#### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

# Vedlegg: Forretningsfører info

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS  
EiendomsMegler 1 Ullevål v/Emilie Githmark Solhaug  
Kirkegt. 2, 4007 STAVANGER  
E-post: emilie.solhaug@em1sr.no

Deres ref.: 2802250513 . Vår ref.: 2563-1-087

Dato: 03.12.2025

## Megleropplysninger

Boligselskap: Harbitzalléen Boligsameie 9-21-25  
Organisasjonsnr: 924645148  
Seksjonseier: Numbernine. As  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 087  
Adresse: Harbitzalléen 9, 0275 OSLO  
Seksjonsnummer: 87  
Gnr. 31  
Bnr. 501

## Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisnummer 89340288.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning 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 spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

## Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

## Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 892,75,-

### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Oppvarming/varmtvann	658,00	
Felleskostnader	1 905,75	2 191,61 fra 01.01.2026
Fibernet	329,00	340,00 fra 01.01.2026

# Vedlegg: Forretningsfører info

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

## Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	248,-
Fradragsberettigede kostnader:	7,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	327,-

## Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

## Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Eirik Skarå pr. e-post: [eirik.skara@obos.no](mailto:eirik.skara@obos.no) eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

## 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 styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Øystein Granheim, e-post: [harbitzalleen9-21-25@styrerrommet.no](mailto:harbitzalleen9-21-25@styrerrommet.no)

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto: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](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

## Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

**Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/ending av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.**

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
<b>Megleropplysninger i Ambita Infoland:</b>	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
<b>Enkeltprodukter i Ambita Infoland:</b>	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
<b>Eierskifter:</b>	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
<b>Administrasjon:</b>	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
<b>Notering:</b>	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
<b>Andre tjenester:</b>	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

## VEDTEKTER FOR HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 9-21-25

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

### 1. NAVN, OPPRETTELSE OG HVA SAMEIET OMFATTER

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

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

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

### 2. DISPOSISJONSRETTE 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.

# Vedlegg: Forretningsfører info

## 2.4. Parkering/garasjeplasser

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

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

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

## 2.5. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

## 2.6. Dyrehold

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

## 3. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

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

# Vedlegg: Forretningsfører info

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 seksjonseierens felles forpliktelser.

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

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

## 4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

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 karm
- 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.

# Vedlegg: Forretningsfører info

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 brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

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

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

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

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

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

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

## **5.3. Bygningsmessige arbeider**

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

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

# Vedlegg: Forretningsfører info

## 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 tvangssalgloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangssalgloven § 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 sjanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangssalgloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter

# Vedlegg: Forretningsfører info

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 allmenprosess.

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

## 7. ÅRSMØTET

### 7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

### 7.2. Ordinært årsmøte

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

### 7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

### 7.4. Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

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

### 7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

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

## Vedlegg: Forretningsfører info

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

### 7.6. Saker årsmøtet kan behandle

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

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

### 7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

### 7.8. Ledelse av årsmøtet

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

### 7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

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

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

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

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

# Vedlegg: Forretningsfører info

- 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 seksjonseierens 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, besluttet 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 besluttet, 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 seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

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

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

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

## 7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

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

## 8. STYRET

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

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

## Vedlegg: Forretningsfører info

### 8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

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

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

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

### 8.3. Styremøter

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

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

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

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

### 8.4. Styrets oppgaver

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

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

### 8.5. Styrets beslutningsmyndighet

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

### 8.6. Inhabilitet

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

### 8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

# Vedlegg: Forretningsfører info

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 ferdigstilling av disse.

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

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

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

## **9. FORRETNINGSFØRER**

### **9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører**

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

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

### **9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett**

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

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

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

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

### **9.3. Inhabilitet**

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

## **10. REGNSKAP OG REVISJON**

### **10.1. Plikt til å føre regnskap**

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

# Vedlegg: Forretningsfører info

## **10.2. Plikt til å ha revisor**

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisorer.

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

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

## **11. HARBITZALLÉEN HUSEIERFORENING**

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

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

## **12. SÆRLIGE BESTEMMELSER**

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

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

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

### **12.2 Tinglyste erklæringer**

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

### **12.3 Tilgang via leiligheter ved nødevakuering av heiser**

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

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres eller fjernes.

### **13. KAMERAOVERVÅKNING**

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

### **14. ENDRINGER I VEDTEKTENE**

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

### **15. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

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

## ORDENSREGLER FOR HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 9-21-25

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

Henvendelser til styret skjer skriftlig via e-post til [harbitzalleen9-21-25@styrommet.no](mailto:harbitzalleen9-21-25@styrommet.no)

### 1. BRUK AV SEKSJONEN

- Sameier er ansvarlig for det indre vedlikehold av egen seksjon.
- Beboerne må kjenne til hvor leilighetens hovedvannkran er montert for å kunne begrense eventuelle vannskader som følge av feil på røranlegget.
- Beboere må lese å gjøre seg kjent med bolighefte for Harbitzalleen felt B som ble utdelt ved overtagelsen. Annen nyttig informasjon kan også finnes i Viscenario som alle skal ha tilgang til for sin egen leilighet.
- Sameier er også ansvarlig for å holde innvendige rør og sluk åpne og i god stand. Sluk på badergulv 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 reparasjoner og vedlikeholdsarbeider etc., er sameier, i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper, økonomisk ansvarlig for de skader som måtte bli påført egen eller andres eiendom.
- Bruk av seksjonen skal ikke medføre unødig eller urimelig ulempe for andre sameiere.
- Lydbærende elementer som TV, høyttalere, bass m.m må ikke henges direkte på murvegg mot nabo. Dersom det benyttes oppheng med spesiell demping av både vibrasjoner og lyd, kan oppheng likevel skje. Om det viser seg at demping ikke er effektiv og er til ulempe for naboer, kan styret kreve at innretningen tas ned.
- Det er enhver beboers plikt å sette seg inn i brannforskriftene for bygget og ha sitt eget godkjente brannslukningsapparat/slange, samt røykvarsler. Brannslukningsapparater bør ifølge retningslinjer fra brannmyndigheter ristes hvert halvår.
- Det er påbudt med service på gassanlegg, herunder gasspeiser og uttak på veranda, en gang i året. Regelmessig kontroll av gassanlegg er et krav fra Direktoratet for Brann- og Eksplosjonsvern (DSB). Sameiet organiserer årlig kontroll via godkjent serviceleverandør. Det viktig at kontrolløren får tilgang til alle leiligheter som har gasspeis. Det gjelder uansett om gasspeisen er i bruk eller ikke. For de som ikke er hjemme ved hovedservicen påløper det ekstra kostnad ved en oppsamlingsrunde. NB! Manglende kontroll kan medføre stenging av gasstilførsel til leiligheten. Jfr. § 5.1 i sameiets vedtekter. I forbindelse med servicen vil gassforbruket bli avlest.
- Merking av postkasse. Navneskilt til postkasser str. 58x94 bestilles her: <https://skiltbutikken.posten.no/postkasseskilt/pk-stort-hvit-7004>. Vi gjør oppmerksom på at Posten kan tilby deg gratis navneskilt når du melder flytting til ny adresse. Se <https://www.posten.no/adresstjenester/adresseendring/flyttehjelpen>. Styret anmoder alle om å bestille sort skrift i blokkbokstaver på hvit bakgrunn – FORNAVN OG ETTERNAVN. Det skal ikke være klistrelapper på postkassene med navn, med mindre det er for en kort periode.

## ORDENSREGLER FOR HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 9-21-25

### 2. BALKONGER / TERRASSER / PRIVATE UTEAREALER

Disse skal holdes ryddige og tiltalende til enhver tid.

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

### 3. RO OG ORDEN

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

### 4. UTLEIE

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

### 5. OPPGANGER OG HEIS

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

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

## ORDENSREGLER FOR HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 9-21-25

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

### 6. GARASJEANLEGG

Garasjeanlegget skal holdes ryddig til enhver tid.

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

### 7. PARKERING OG KJØRING

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

### 8. FELLESAREALER

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

## ORDENSREGLER FOR HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 9-21-25

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

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

### 9. PLENER

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

### 10. DYREHOLD

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

### 11. SØPPELANLEGG

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

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

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

## **ORDENSREGLER FOR HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 9-21-25**

Oslo, 22/03 - 2021

Styret i Harbitzalléen Boligsameie 9-21-25



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 2563

HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 9-21-25

# Vedlegg: Forretningsfører info

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

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

### Dato for årsmøtet:

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 9-21-25

# Vedlegg: Forretningsfører info

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Styreleder Øystein Granheim velges som møteleder

**Forslag til vedtak**

Øystein Granheim

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

# Vedlegg: Forretningsfører info

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Årets underskudd dekkes av egenkapital

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

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

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220 000

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 220 000

---

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

# Vedlegg: Forretningsfører info

## Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hulda Gunnlaugsdóttir

Nominert seg selv.

- Sondre Brekke

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

## Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hulda Gunnlaugsdóttir

Nominert seg selv.

---

Sak 8

## Vask av ytre glass på veranda

Forslag fremmet av:

Florina Bega

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei,

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

Forslag til vedtak

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

---

Sak 9

## Innhenting av tilbud om kameraovervåkning i boder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

# Vedlegg: Forretningsfører info

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

## Styrets innstilling

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

## Forslag til vedtak

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

---

Sak 10

## Skjerming av leiligheter i 1. etasje

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

## Styrets innstilling

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

## Forslag til vedtak

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

## Vedlegg

2. A60 Skjermvegg.pdf

---

# Vedlegg: Forretningsfører info

## Styrets årsrapport

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

### Prosjekt Måling av vannbåren varme

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

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

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

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

### Innbrudd i boder

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

### Økonomi

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

### Sølvkre/skjeggkre

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

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

### Reklamasjonsperiode

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

# Vedlegg: Forretningsfører info

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

## Maling av gang i bygg 25

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

## Annet

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

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

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

- Skifte filter over komfyren. Det er fare for brann hvis filtret blir for skittent. Filter kan kjøpes på - Elkjøp
- Vask sluket på badet minimum 4 ganger i året
- Rengjør avløp for vann på balkong slik at regnvann ikke blir blokkert.
- Skifte ventilasjonsfilter når det leveres ut hvert halvår
- Riktig bruk av avfallsrommet. Og ikke legg møbler og annet på gulvet. Se ellers skilt på døren om hva som skal kastes hvor. Husk å brette/flat-pakke papp og kast kun papp og papir i disse beholderne.
- Lading av elsykler og tilsvarende skal skje under oppsyn for å forhindre brann
- Husk å brette papp og ikke overfyll beholdere. Sameiet får ekstra avgift ved feil bruk. Dette reduserer sameiets økonomi og øker fellesutgiftene på lang sikt
- De som har hunder må se til at de ikke gjør fra seg på andres eiendom, ta hensyn til dine naboer.

# Vedlegg: Forretningsfører info

## **ÅRSREGNSKAPET**

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

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

### **Vesentlig avvik**

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

### **Resultat**

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

### **Arbeidskapital**

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

### **Budsjett 2025**

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

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

### **Felleskostnader**

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Bygdøy Allé 2  
0257 Oslo  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 9-21-25

### Konklusjon

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

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS  
Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BOED2-G700P-51CCG-8DAEN-ZGZTF-SN1IK

# Vedlegg: Forretningsfører info

## PENNEO

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

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

**Aarvold, Sven Mozart**

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-09 18:00:13 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: BOED2-G700P-S1CCG-8DAEN-ZG0ZF-SNU1K

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

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

Vedlegg 1

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

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

**RESULTATREGNSKAP**

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

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

**BALANSE**

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

Oslo, 02.04.2025

Styret i Harbitzalléen Boligsameie 9-21-25

Øystein Granheim

Ellen C. Gjerstad Jacobsen

Frida Jystad Ratvik

Isabel Almankaas Guerreiro

Sondre Brekke

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god

regnskapsskikk for små foretak.

## INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

## HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

## FORDRINGER

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

## SKATTETREKKSkonto

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

## NOTE: 2 (jfr. Vesentlig avvik i kommentar til årsregnskap)

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

## NOTE: 3

### ANDRE INNTEKTER

Kreditert faktura for renovasjon 2022	-57 785
Gassavregning	41 796
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>-15 989</b>

## NOTE: 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-31 020
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-31 020</b>

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

## NOTE: 5

### STYREHONORAR

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

# Vedlegg: Forretningsfører info

5

[SNAVN]

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

## NOTE: 6

### REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 753.

## NOTE: 7

### KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 388
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-13 388</b>

## NOTE: 8

### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

## NOTE: 9

### KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-766 917
Renovasjonsavgift	-263 154
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 030 071</b>

## NOTE: 10 (jfr. Vesentlig avvik i kommentar til årsregnskap)

### ENERGI/FYRING

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

## NOTE: 11

### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

# Vedlegg: Forretningsfører info

6

[SNAVN]

Andre kostnader tillitsvalgte	-7 217
Andre kontorkostnader	-49
Bank- og kortgebyr	-3 530
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-314 700</b>

## NOTE: 12

### FINANSINNTEKTER

Renter bank	4 063
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	242
Andre renteinntekter	34 595
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>38 900</b>

## NOTE: 13

### FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-1 146
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 146</b>

## NOTE: 14

### ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

## NOTE: 15

### ENERGIAVREGNING

#### INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-621 612
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-621 612</b>

#### KOSTNADER

Administrasjon	-41 850
Fjernvarme	368 157
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>326 307</b>

Uoppgjorte avregninger	11 050
<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-284 255</b>

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.

# Vedlegg: Forretningsfører info

7

[SNAVN]

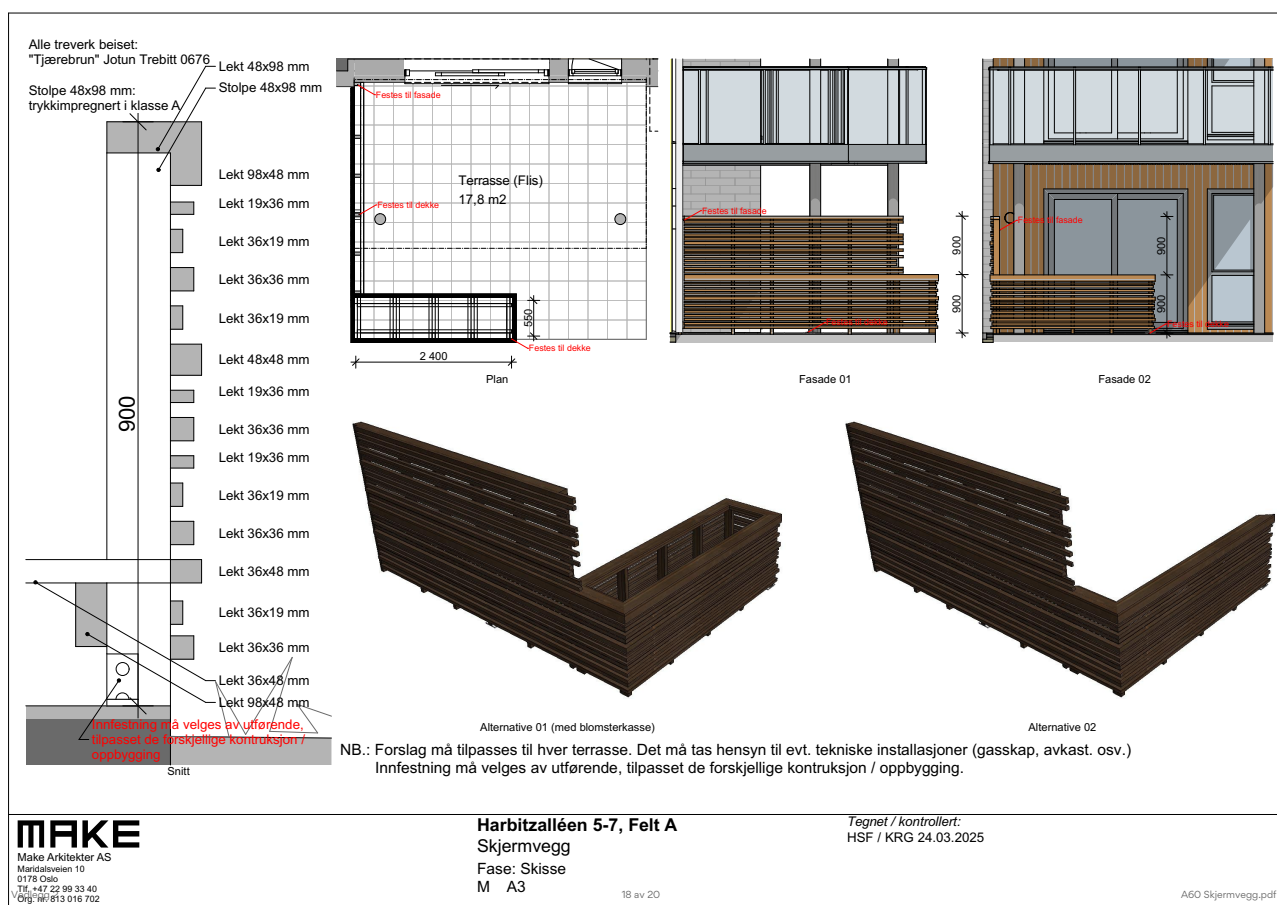
Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 16**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen påløpt kostnad	-219 646
Harbitz Torg AS	-123 593
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-343 239</b>

# Vedlegg: Forretningsfører info



# Vedlegg: Forretningsfører info

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 29.04.25

Selskapsnummer: 2563 Selskapsnavn: HARBITZALLÉEN BOLIGSAMEIE 9-21-25

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

## Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

# Vedlegg: Kommunale opplysninger



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Emilie Githmark Solhaug  
HARBITZALLÉEN 9

Dato: 03.12.2025

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86523423  
8887089

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

---

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR.31 BNR. 501

---

Vi viser til bestilling av 20251203 for HARBITZALLÉEN 9.

### **GNR. 31 BNR. 501**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.10.2018.

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

**3278.5 m<sup>2</sup>**

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

### **Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for Geodata  
Matrikkelenheten

Kristin Tveit  
Enhetsleder



**Plan- og bygningsetaten**

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:

Vahls gate 1, 0187 Oslo

[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

Bankgiro: 6003.05.58920

Org.nr.: 971 040 823 MVA



# Vedlegg: Kommunale opplysninger

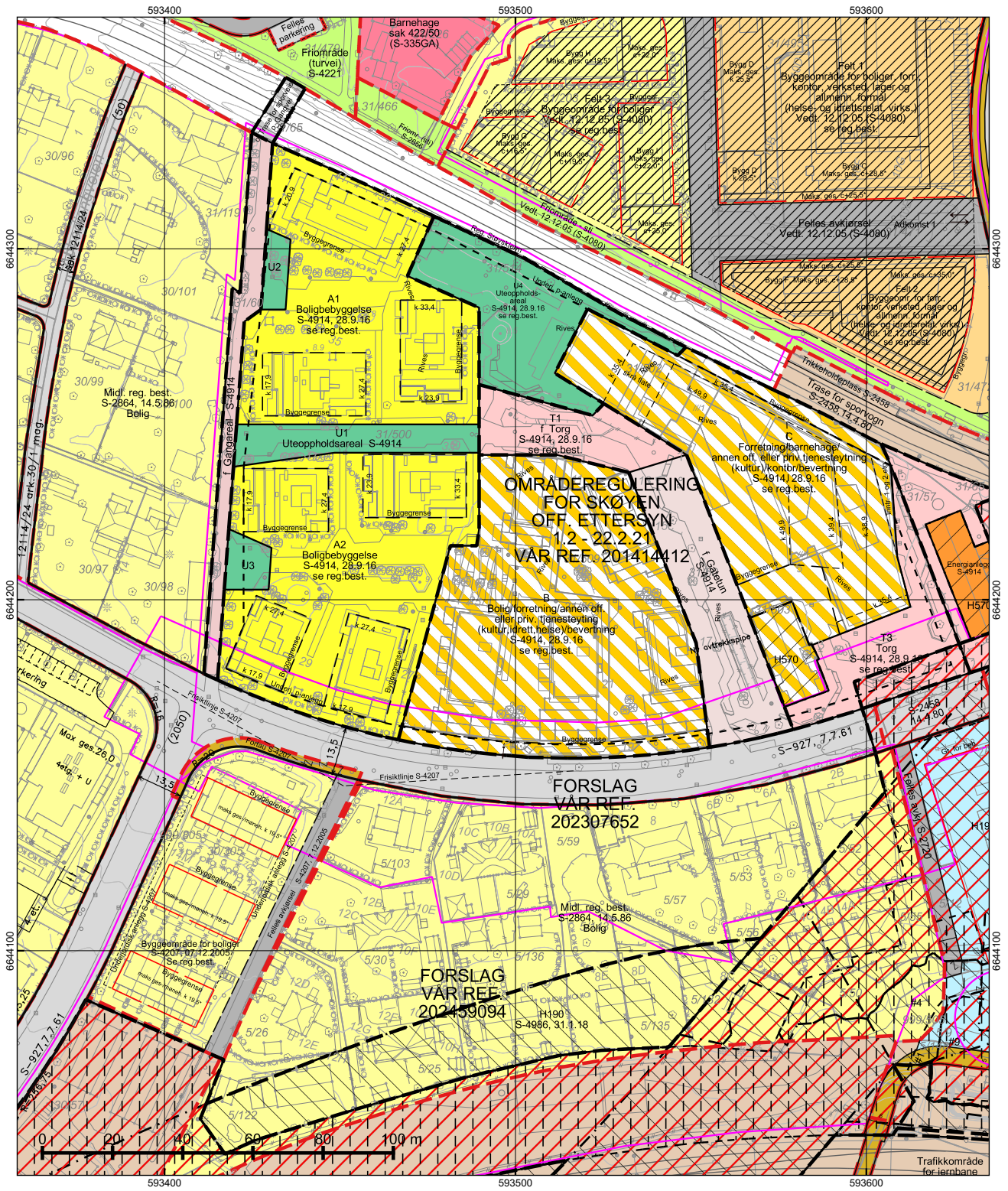


\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.


© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 03.12.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<p><b>Reguleringskart</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2</li> <li>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17</li> <li>- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</li> <li>- Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</li> </ul>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 150527/ 86523423</p>	<p>Deres ref.:</p>	
	<p>Adresse: Harbitzalléen 9</p>	<p>Kommentar:</p>	
	<p>Gnr/Bnr: 31/501</p>		

# Vedlegg: Kommunale opplysninger

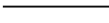


\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

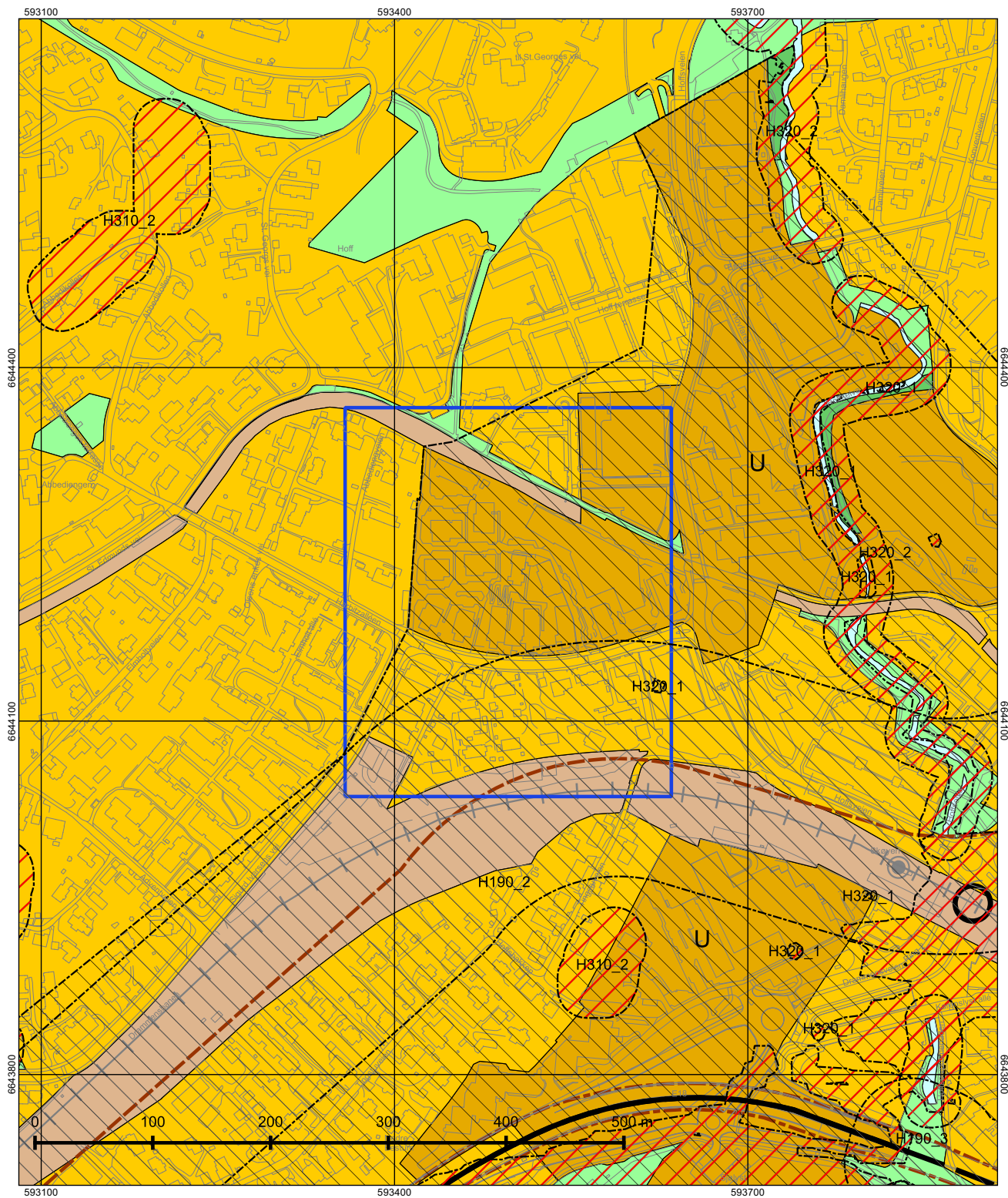
 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 03.12.2025                  Bruker: FME                  Målestokk 1:1000                  Ekvidistanse 1m                  Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32                  Høydereferanser                  - Reguleringsplan: Se reg.best.                  - Bakgrunnskart: NN2000                  Originalformat: A3</p>	<p><b>Reguleringskart</b></p> <p>– Kartutsnittet gjelder vertikallnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikallnivå 1                  – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17                  – Naturangangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.                  – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	PlottID/Best.nr: 150527/ 86523423	Deres ref.:	
	Adresse: Harbitzalléen 9	Kommentar:	
	Gnr/Bnr: 31/501		

# Vedlegg: Kommunale opplysninger

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Foreløpig plan
	41 - Turvei/skiløype		Plangrense (gammel lov)
	70 - Felles avkjørsel		Plangrense (ny lov)
	71 - Felles parkering		RpRegulertHøyde
	76 - Felles underjordisk anlegg		Grense for bebyggelse
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Byggegrense
	130 - Kontor m.tilh. anlegg		Bygningens avgrensning i beb. plan
	141 - Forr./kontor/offentlig		Bygning som forutsettes revet
	168 - Barnehage m.tilh. anlegg		Byggegrense
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	312 - Fortau		Frisiktlinje
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		Regulert stoyskjerm
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk		
	333 - Område avsatt til jernbaneformål		
	1110 - Boligbebyggelse		Oppheving av eiendomsgrense
	1510 - Energianlegg		Inn-/utkjøring
	1600 - Uteoppholdsareal		Avkjørsel
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2013 - Torg		
	2014 - Gatetun		
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		
	2022 - Trase for sporveg/forstadsbane		
	2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	RpFareSone		
	RpFareGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	71 - Felles parkering		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålagrensning		
	925 - Gesimslinje		
	930 - Reguleringslinje		
	Formålgrense		

# Vedlegg: Kommunale opplysninger



Oslo

Dato: 03.12.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 150527/86523423

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.

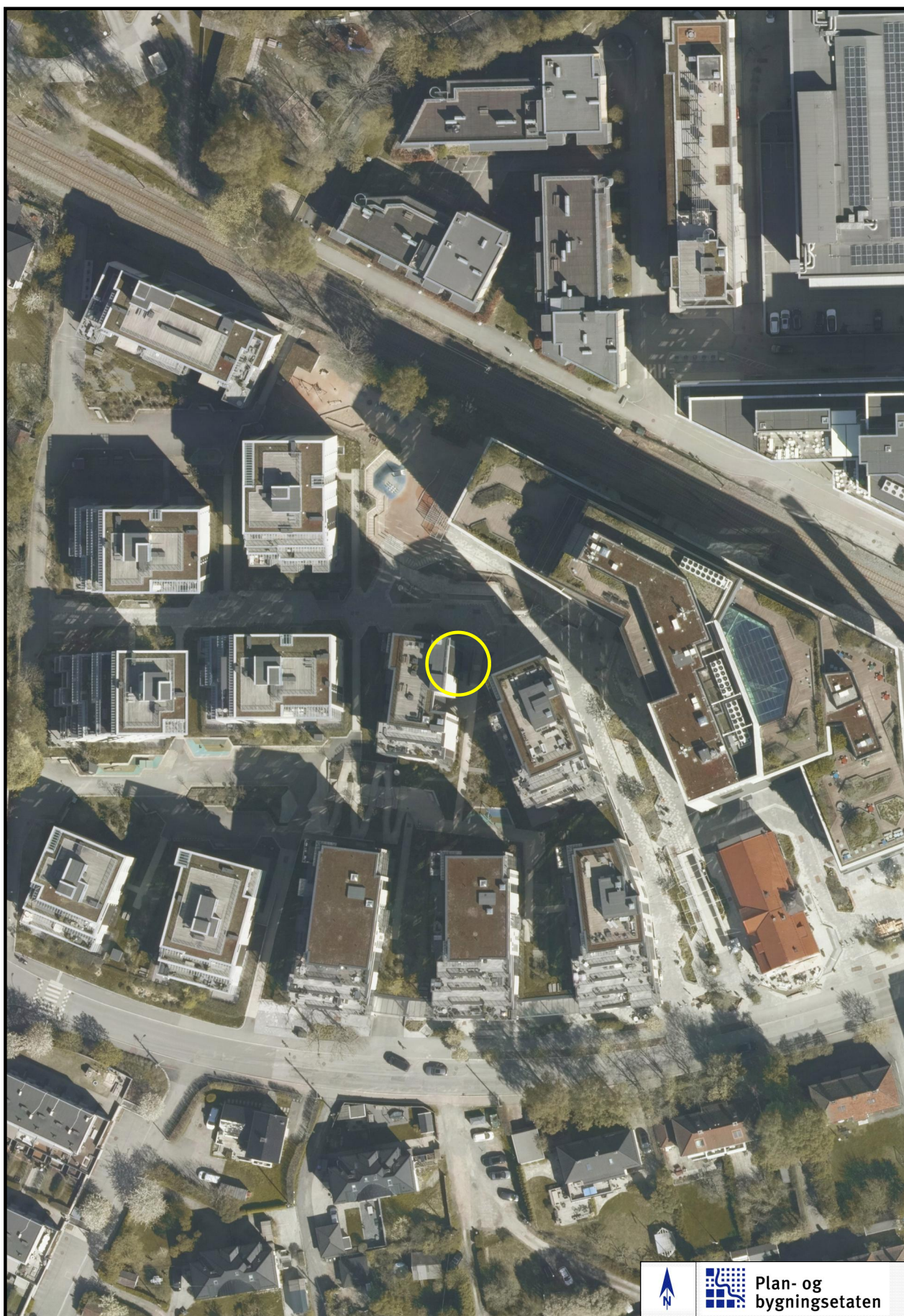


# Vedlegg: Kommunale opplysninger

## Tegnforklaring - kommuneplan

-----	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
-----	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtidig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

# Vedlegg: Kommunale opplysninger



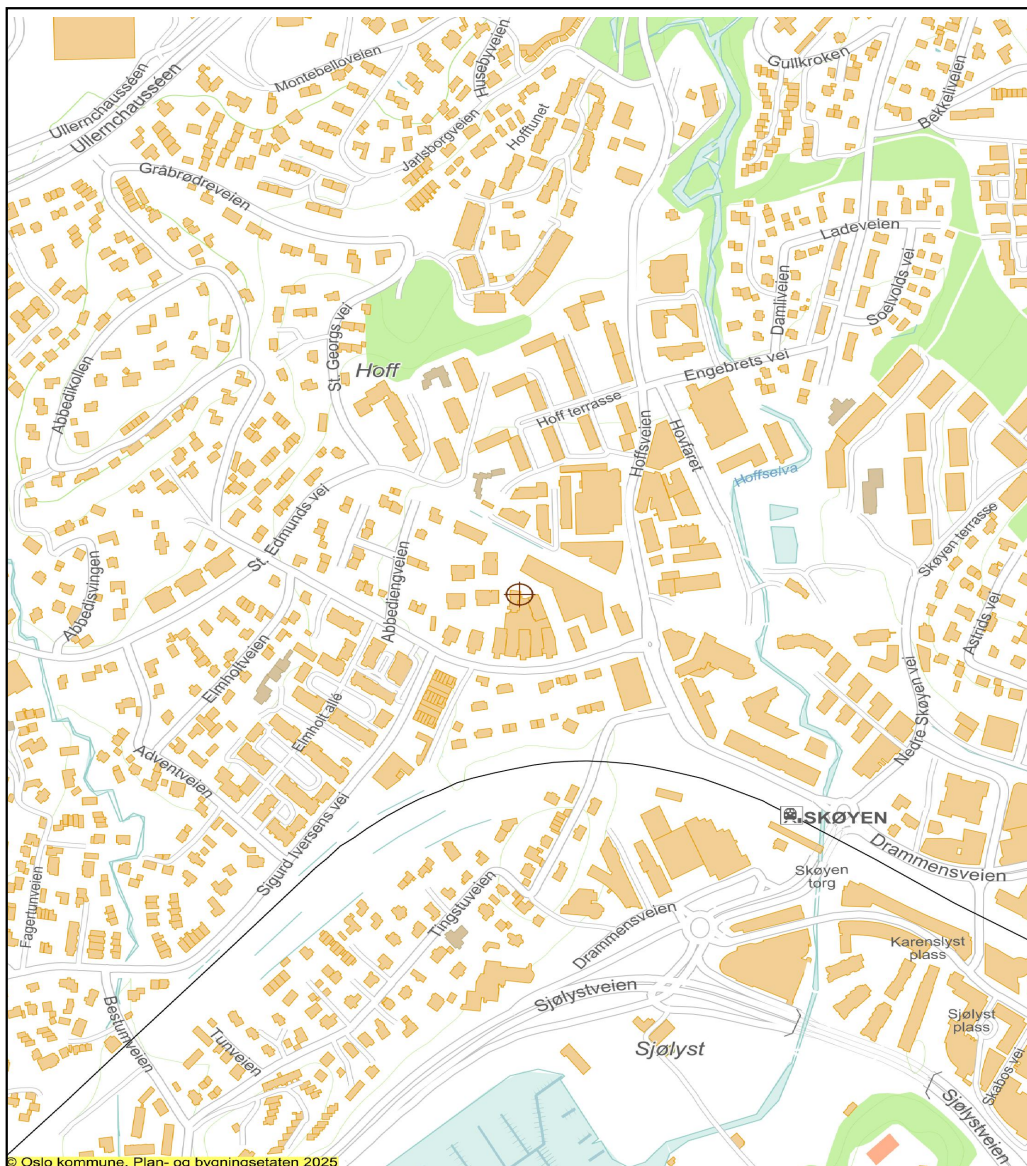
## Oversiktskart

Adr.: Harbitzalléen 9

Bydel : ULLERN

Gnr bnr : 31 / 501

Skolekrets (2020/2021): Smestad



Dato: 03.12.2025

Målestokk 1: 7 500 (A4)

— Jernbane

- - - Markagrense

■ Bolig

■ Off. friområde

— T-bane

— Vei

■ Andre bygg

⊕ Adresse/eiendom

## Plan- og bygningsetaten

Sist endret: 26.05.2023



### Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

### Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen [Planinnsyn](#), eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste [www.byggesak.com](http://www.byggesak.com).

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skravur markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

### Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

### Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på [www.lovdatab.no](http://www.lovdatab.no).

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaker. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - [www.miljodirektoratet.no](http://www.miljodirektoratet.no).

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold - [www.regjeringen.no](http://www.regjeringen.no).

## Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskog) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvsog, kalkfurusog m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvsog, gråor-heggesog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**  
Geodataavdelingen

## GJELDENE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvar for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

**Disposisjonsrett** er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

**Anvendelse som går ut over eget bruk**, dvs. bearbeiding, eksemplarframstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarframstilling og/eller distribusjon.

### Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistigningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

**Plan- og bygningsetaten**  
Geodataavdelingen  
Formidlingsenheten

Postadresse: Telefon: 23 49 10 00  
Vahls gate 1  
0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920  
Postgiro: 0800.10.41300  
Org.nr.: 971 040 823



Oslo kommune  
**Oslo Plan- og bygningsetaten**

## Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

**Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.**

**For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:**

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

**Informasjon om kommuneplanen finner du på:**

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf>

# Vedlegg: Kommunale opplysninger



## Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/>

## Informasjon om høyder i reguleringskart

### Høydegrunnlag

1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000. Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

### Virksomheter av planbestemmelser

Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

### Hvordan finne vedtatte reguleringskart

Reguleringskart kan finnes i [Planinnsyn](#).

## Følg brev til leveranse

---

Ordrenummer:	204684
Leveransetype:	Plantegninger ( Leilighet 7. Etg )
Dokumentene er kontrollert:	04.12.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	HARBITZALLÉEN 9
Postadresse:	0275 OSLO
Matrikkel:	0301-31/501

---

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen, samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 204684  
post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

## Følg brev til leveranse

---

Ordrenummer:	204684
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	04.12.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	HARBITZALLÉEN 9
Postadresse:	0275 OSLO
Matrikkel:	0301-31/501

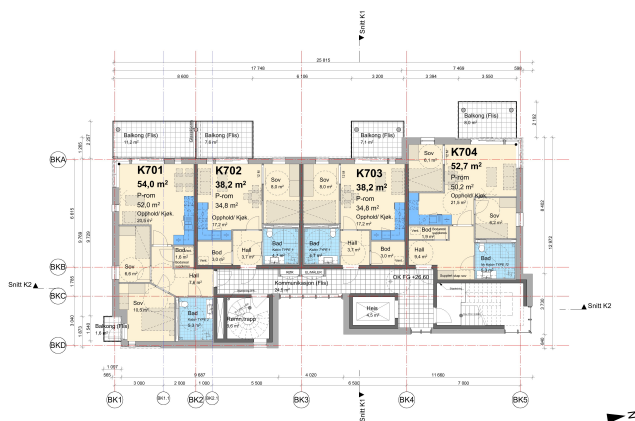
---

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen, samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

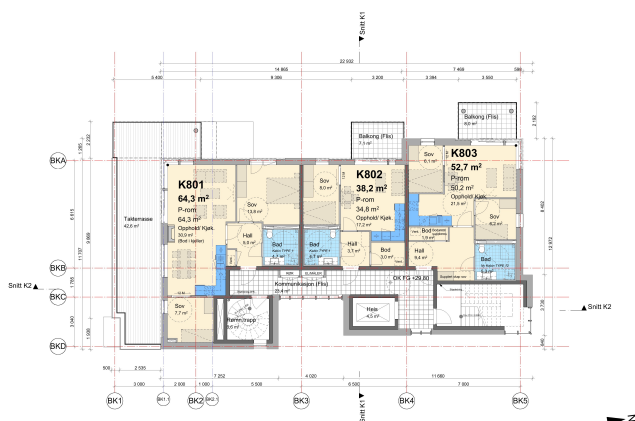
Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 204684  
post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

# Vedlegg: Kommunale opplysninger

E-37



K-PLAN 07



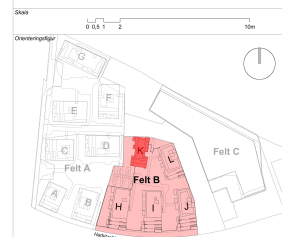
K-PLAN 08

D	14.12.2017	K. endringsstatustekst til opplegg	MBA/PH	KRG
C	18.08.2017	K. endringsstatustekst med nye enkelte leiligheter og leilingsbygg	MBA/PH	KRG
B	23.01.2017	K. endre just. rammeavtale	MBA/SP	KRG
A	18.12.2016	Rammeavtale	MBA/SP	KRG
Riv.	Rammeavtale	Rivingsplan endringer	Tegnet av	PH. av
Rev.				
Revisjon				

**A11.1.11.7- Hus K - Plan 7 og 8**

**8**

Prosjektinformasjon



Prosjektnummer	351	Prosjekt	Harbitzalleen 5-7 Felt B Gnr/Bnr. 31/60	<b>MRKE</b>
Tegningsnavn	PLAN 08	Fase	Rammeavtale	MRKE/PH
Tegningsnummer	A11.1.11.7- Hus K - Plan 7 og 8	Tittel		Revisjon
Tegnet av	PH/PH	Rev. av		D
1:50 (1:200 - AB)				Dokumentnr
				A1



## Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

MAKE ARKITEKTER AS  
Maridalsveien 10  
0178 OSLO

Deres ref.: Vår ref.: 201616609-81 Saksbeh.: Fredrik Løktng Hasselberg Dato: 10.02.2020  
Oppgis alltid ved henvendelse Arkivkode: 531

Byggeplass: HARBITZALLÉEN 9 - 25 Eiendom: 31/501/0/0  
Tiltakshaver: HARBITZALLÉEN BOLIG AS Adresse: Postboks 485, 1373 ASKER  
Søker: MAKE ARKITEKTER AS Adresse: Maridalsveien 10, 0178 OSLO  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

### Midlertidig brukstillatelse - Harbitzalléen 9 - 25

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket godkjent i rammetillatelse datert 21.04.2017, mottatt 15.01.2020. Tillatelsen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 fjerde ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeid og Plan- og bygningsetaten vurderer at vi kan gi brukstillatelse, som beskrevet under.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for hus H, I og K, samt tilhørende utomhusarealer og arealer i p-kjeller.

Det er i brev datert 10.02.2020 bekreftet at arealene som omfattes av denne midlertidige brukstillatelsen har tilstrekkelig sikkerhetsnivå til å tas i bruk.

#### Gjenstående arbeider

Det er i brev datert 10.02.2020 bekreftet at de mindre gjenstående arbeidene det ble opplyst om ved tidspunkt for søknad om midlertidig brukstillatelse er ferdigstilt. Dette inkluderer også beplantning og gressarealer.

Gjenstående arbeider før ferdigattest består av hus J og L. Det er opplyst i søknaden om midlertidig brukstillatelse at ferdigattest skal omsøkes 03.05.2021.

#### Andre forhold

Det er innvilget dispensasjon fra rekkefølgekrav i reguleringsplanens § 14 i eget vedtak i denne sakens doknr. 82.



www.oslo.kommune.no/pbe  
postmottak@pbe.oslo.kommune.no  
www.byplanoslo.no

Postadresse:  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1  
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:  
Kundesenteret, tlf:  
Bankgiro:  
Org.nr.:

21 80 21 80  
23 49 10 00  
1315.01.01357  
NO 971 040 823 MVA

## Vilkår i den videre prosessen

### Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- bekreftelse fra Vann- og avløpsetaten på at sluttdokumentasjon er innsendt og godkjent.
- sluttrapport og avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet, med kvitteringer fra avfallsmottaker
- bekreftelse fra fjernvarmeleverandøren på at byggverket er tilknyttet fjernvarmeanlegget
- bekreftelse på at regulert gatetun er fullstendig opparbeidet, inkl. de deler som ved tidspunkt for midlertidig brukstillatelse fungerte som riggområde

### Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201616609>

## Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har sendt inn søknad om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar i byggesak.

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

## Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via [Saksinnsyn](#) på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

## Plan- og bygningsetaten



MAKE ARKITEKTER AS  
Maridalsveien 10  
0178 OSLO

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

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

## Ferdigattest - Harbitzalléen 9 - 25

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

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

## Godkjente tegninger og kart

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

 **Plan- og bygningsetaten**  
**Oslo kommune**  
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:  
Akersgata 51, 0180 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

# Vedlegg: Kommunale opplysninger

Saksnr.: 201616609-146

Side 2 av 4

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

# Vedlegg: Kommunale opplysninger

Saksnr.: 201616609-146

Side 3 av 4

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

## Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

**Marianne Aasene - saksbehandler**

**Hildegunn Ohren - enhetsleder**

avdeling for byggeprosjekter

tett by vest

# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



### Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

### Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

### Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 200**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 11 000**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 700**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

### Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



### PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 000/5 200 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](https://help.no).

# Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

## **Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.**

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/ dekode/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. AVTREKKSIVIFTER 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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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.

Oppdragsnr: 2802250513 / Emilie G. Solhaug, tlf. 46847327  
Harbitzalléen 9, 0275 Oslo  
Gnr. 31, bnr. 501, snr. 87 i Oslo kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: \_\_\_\_\_

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Akseptfrist: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

kl.: \_\_\_\_\_

### Finansieringsplan

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Hvor kommer egenkapitalen fra?: \_\_\_\_\_

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja  Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja  Nei

Jeg gir bud som: Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap)

**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

### Budgiver 1

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

### Budgiver 2

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

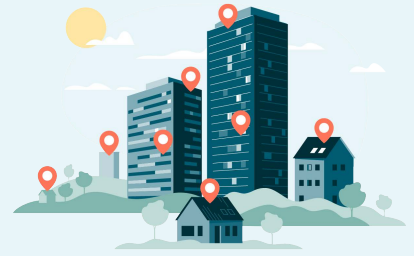
Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

## VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.



Oppdragsnr: 2802250513  
Salgsoppgaven er sist oppdatert 06.01.2026

**Anders Langtind**  
Eiendomsmegler MNEF

930 17 777  
anders.langtind@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Ullevål  
Sognsveien 70A, 5 etasje, 0855 OSLO

eiendomsmegler1.no