Totaloppusset leilighet med modern standard og flott beliggenhet i Oslo



Biterudveien 22, 1383 ASKER

Prisantydning: KR 1.000.000

Boligtype Leilighet	Eierform Selveier	Antall soverom 1 soverom
Bruksareal (BRA) 1 m²	Byggeår 2019	Matrikkelknr 3203, gnr. 1, bnr. 460, fnr. 0, snr. 7

Selger: Alex Testererere

Telefonnummer: +4790782546

Praktisk informasjon om salget

Denne boligen selges av en privatperson gjennom Aibo.no – en digital plattform for boligsalg uten megler.
Aibo er en digital plattform som gjør det mulig for privatpersoner å selge boligen sin selv – uten megler. Som kjøper vil du forholde deg direkte til selger gjennom hele prosessen.

Kontaktinformasjonen til selger finner du på forsiden av salgsoppgaven og i Finn-annonsen.

Visning
Visningen(e) gjennomføres av selger.

Som eier har selger god kjennskap til eiendommen og kan svare på spørsmål. Ta gjerne direkte kontakt med selger dersom du ønsker mer informasjon.

Budgivning
Budgivningen skjer digitalt gjennom Aibo sin budmodul og administreres av selger. Bud legges inn via «Gi bud»-funksjonen i Finn-annonsen og må signeres med BankID. Akseptfrist på bud er minimum 30 minutter.

Interessenter og budgivere mottar budvarsler på SMS underveis i budrunden. Budgiveren som får sitt bud akseptert, mottar akseptbrev og budjournal etter avsluttet budrunde. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Overtakelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger. Overtakelsesprotokoll sendes ut før overtakelsen skjer.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt.

Tilstandsrapport
For at selger skal oppfylle sin opplysningsplikt, er det utarbeidet en tilstandsrapport. Tilstandsrapporten er vedlagt salgsoppgaven.

Omkostninger
Omkostningene er beregnet med utgangspunkt i at eiendommen selges til prisantydning, og at det kun tinglyses én låneobligasjon.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer/avgifter.

Andel fellesgjeld / andel fellesformue overtas av kjøper.

Selger er ansvarlig for følgende gebyrer:

kr 6 725 (eierskiftegebyr til forretningsfører, estimert)
kr 1 000 (innhenting av kommunale restanser, estimert)
kr 545 (tinglysning av sikringsobligasjon)

Lovanvendelse
Salget av eiendommen reguleres av avhendingsloven.

Salgsoppgaven bygger på opplysninger selger har gitt, tilstandsrapport utarbeidet av bygningssakkyndig, samt informasjon hentet fra kommunen, Kartverket og øvrige tilgjengelige kilder.

Det er viktig at kjøper setter seg godt inn i alle salgsdokumentene, inkludert salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i

dokumentene, og slike forhold kan ikke senere påberopes som mangler – uavhengig av om dokumentene faktisk er gjennomgått.

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe eiendommen uten undersøkelse, herunder kjøp usett, kan ikke gjøre gjeldende som mangel ved forhold som burde ha vært avdekket ved en slik gjennomgang.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefales det at interessenter rådfører seg med egne rådgivere før bud legges inn.

En bolig som har vært i bruk over tid vil normalt ha slitasje, og det kan forekomme skader. Slike forhold må kjøper forvente, og det kan også oppstå behov for utbedringer etter overtakelse. Normal slitasje og nødvendige utbedringer regnes ikke som mangler.

Kjøpers og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som er gjort tilgjengelig i forbindelse med handelen. Avtalen suppleres av avhendingsloven, og det gjelder ulike vilkår avhengig av om kjøper er forbruker eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger velge å vurdere bud fra ikke-forbrukere annerledes enn bud fra forbrukere. Dersom kjøper ikke er forbruker, kan selger ta forbehold om at eiendommen selges «som den er», noe som begrenser selgers ansvar. Et lavere bud fra en ikke-forbruker kan derfor i enkelte tilfeller være mer attraktivt for selger. Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud, og er ikke forpliktet til å godta det høyeste.

Budgiver skal i budskjema opplyse om vedkommende opptrer som forbruker eller næringsdrivende. Det vil også bli opplyst dersom bud kommer fra en part som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom der kjøper er en fysisk person som hovedsakelig ikke handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med avtalen, eller dersom vilkårene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8 er oppfylt. Dersom eiendommen avviker fra det kjøper med rimelighet kan forvente ut fra alder, type og synlig tilstand, kan det foreligge mangel. Det samme gjelder dersom det er gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger, forutsatt at dette har hatt betydning for avtalen.

Boligen kan også ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 andre ledd dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er minst 2 % og minimum 1 kvm.

Ved krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader opp til kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon
Dersom kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen anses å ha en mangel dersom den ikke er i samsvar med avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det som er avtalt er begrenset etter avhendingsloven § 3-9 første ledd andre punktum.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og eventuell arealsvikt vurderes i stedet etter § 3-8.

Kjøpers undersøkelsesplikt gjelder også for kjøpere som ikke er forbrukere.

Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring, må dette tas forbehold om i budet.

Formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye modellen tar utgangspunkt i grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at beregnet markedsverdi settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at selger kan måtte forholde seg til tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet salgsoppgaven utarbeides.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli justert, og eventuelt øke, ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opp til kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tinglyste servitutter
Tinglyste servitutter er rettigheter og forpliktelser som er registrert på eiendommen i grunnboken. Dette kan blant annet gjelde rett til vei og adkomst, etablering og vedlikehold av vann- og avløpsledninger, samt bestemmelser om bruk av eiendommen eller bebyggelse.

Servituttene følger eiendommen og vil gjelde for ny eier ved et salg. Det anbefales at interessenter setter seg inn i hvilke servitutter som er tinglyst på eiendommen, da disse kan ha betydning for bruken av eiendommen.

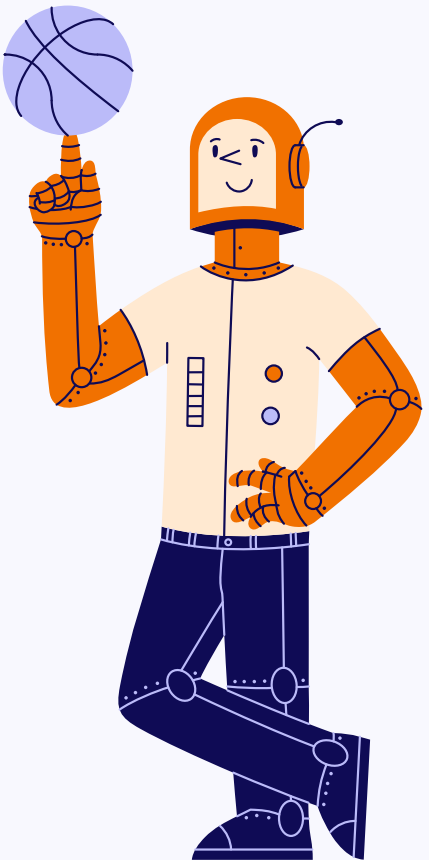
Personopplysningsloven
Personopplysninger behandles i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent, budgiver eller kjøper, samtykker du til at vi innhenter, behandler og lagrer personopplysninger om deg.



Viktig informasjon om prosessen

Innhold

- Bilder
- Nøkkelinformasjon
- Eiendomsinformasjon
- Vedlegg



Bilder



Beskrivelse



Beskrivelse

Bilder



Beskrivelse

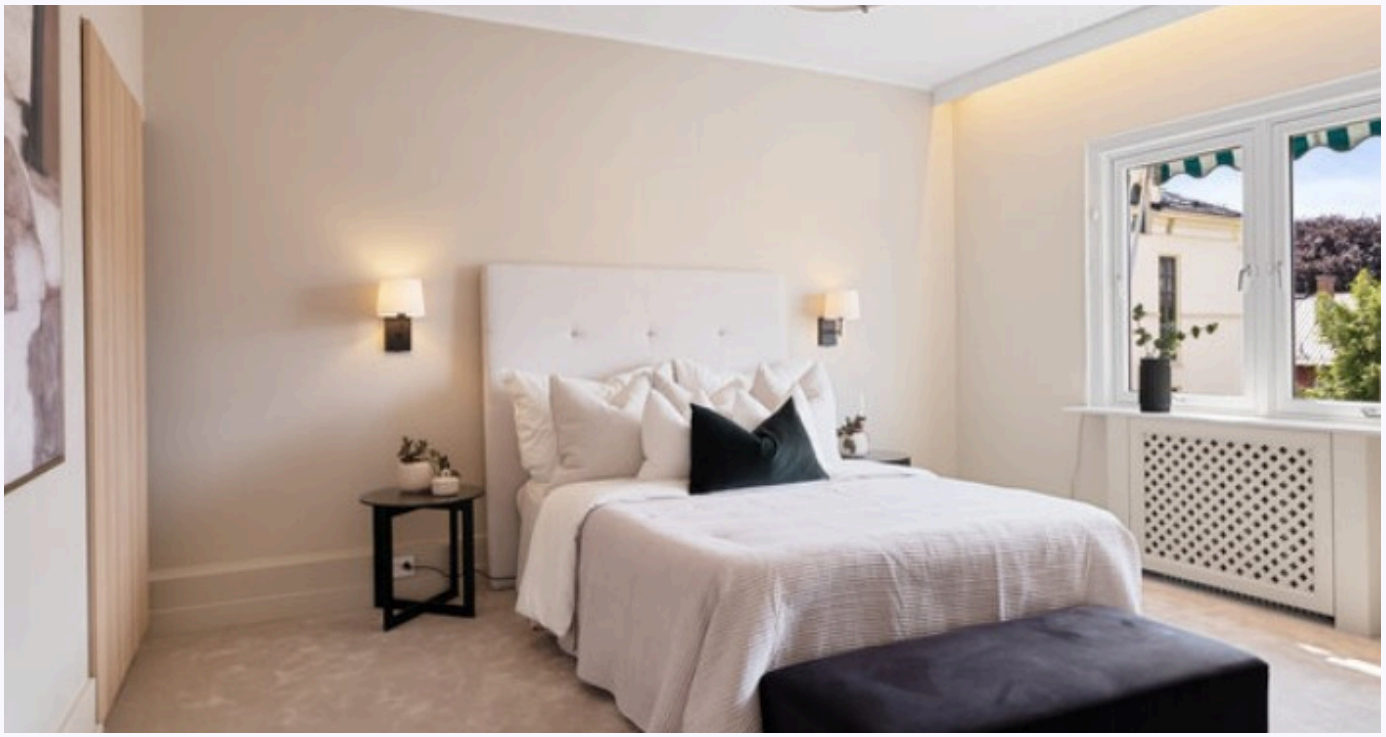


Beskrivelse

Bilder



Beskrivelse



Beskrivelse

Bilder



Beskrivelse



Beskrivelse

Bilder



Beskrivelse



Beskrivelse

Bilder



Beskrivelse



Beskrivelse

Bilder



Beskrivelse

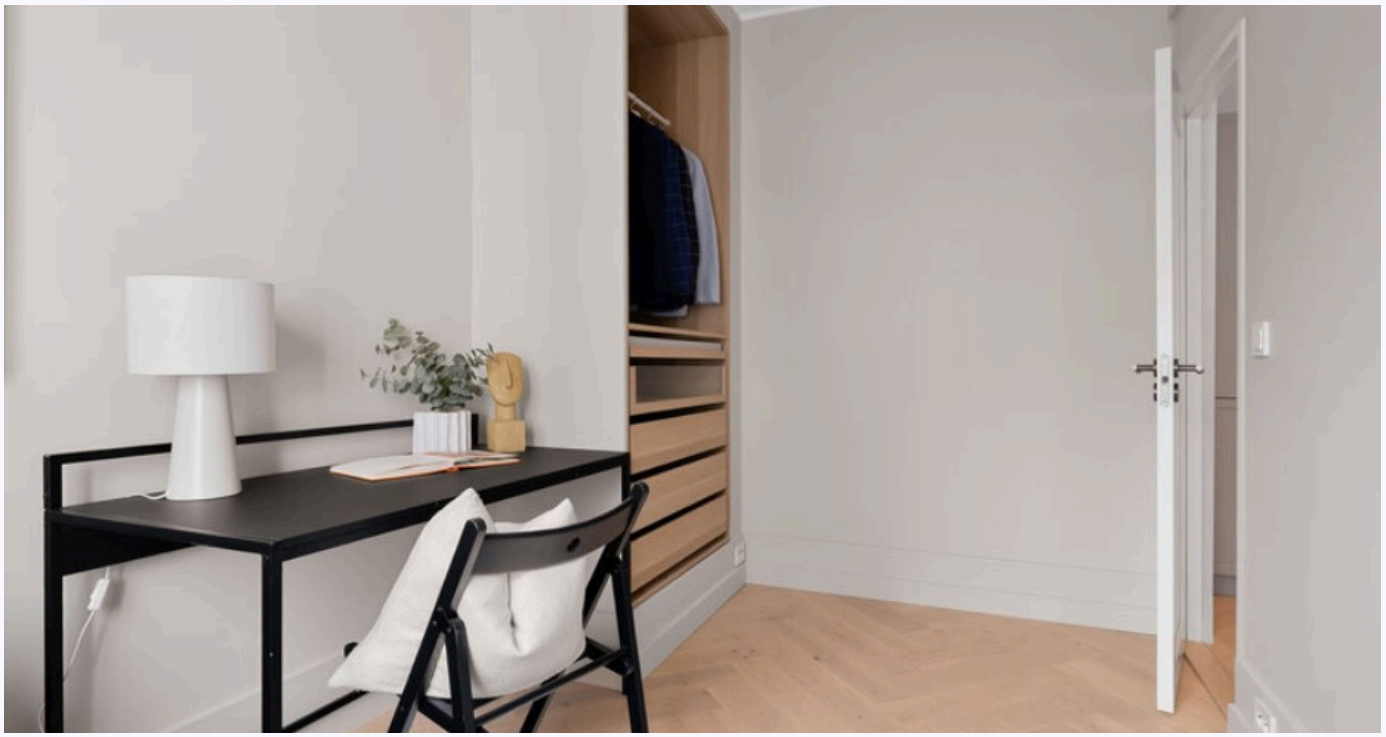


Beskrivelse

Bilder



Beskrivelse



Beskrivelse

Plantegning



Beskrivelse

Denne gjennomgående leiligheten i **3. etasje** av en eldre, men totaloppusset boligblokk, tilbyr en moderne og innbydende boligopplevelse med kvaliteter som både oppfyller krav til komfort og estetikk. Leiligheten er utstyrt med oppgraderte bad, kjøkken og elektriske anlegg, og har vært i kontinuerlig vedlikehold og modernisering de siste årene, noe som reflekteres i den høye standarden. Den nyrenoverte badet og kjøkkenet, sammen med nye vann- og avløpsrør, gir en sikkerhets- og komfortmessig oppgradering, og betrygger deg som kjøper om boligens kvalitet. Boligen har gode romløsninger med tre soverom, stor stue, entré og eget bad, samt balkong med utgang fra stuen, som lar deg nyte uteplassen i solrike omgivelser. Denne eierseksjonen har også en praktisk ekstern bod, og har lagt vekt på funksjonalitet og inntrykk av romslighet. Beliggenheten i President Harbitz' gate 27 er attraktiv for pendlere og familie, med nærhet til gode kollektivtilbud, grøntområder og fasiliteter i umiddelbar nærhet. Et godt valg for deg som ønsker en innflyttingsklar bolig med høy standard og sentral, attraktiv beliggenhet i Oslo sentrum. - Romslig og moderne innredet - Oppdaterte vann- og el-installasjoner - Totalrenovert bad og kjøkken - Balkong med utsikt - Praktisk bod i kjeller og loftløsning - Attraktiv beliggenhet i ettertraktet område.

Nøkkelinformasjon

Postnummer 1383	Boligtype Leilighet	Eieform Selveier
Energikarakter A	Kommunenummer 3203	Gårdsnummer 1
Bruksnummer 460	Seksjonsnummer 7	Festenummer 0
Antall rom 5	Antall bad 2	Antall soverom 1
Etasje 1	Byggeår 2019	Bruksareal (BRA) 1 m²
Verditakst KR 5 000 000	Felleskostnader KR 1 337	Formuesverdi KR 123
Prisantydning KR 1 000 000	Omkostninger KR 123	Andel fellesgjeld KR 0
Totalpris KR 1 000 123		

Eiendomsinformasjon

Felleskostnader inkluderer

alt varme

Omkostninger inkluderer

keke

Beskaffenhet

231231

31321

Informasjon til salgsoppgaven

123

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

PRESIDENT HARBITZ' GATE 27 A, 0259 OSLO

Gnr: 213 Bnr: 366 Seksjon: 12
301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	
Utskriftsdato:	11/06/2025
Oppdragsnummer:	97721
Referansenr:	

PEDER VILHELM AUBERT
992 33 432
pa@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

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

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

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Fireroms eierseksjon i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.
Gjennomgående leilighet i 3. etasje med balkong.

Standard
Totaloppusset leilighet med god standard.

Oppgraderinger i leiligheten
Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

Leiligheten er totaloppusset i 2025:
– Rehabilitert badene.
– Vann- og avløpsrør.
– Oppgradert det elektriske anlegget.
– Kvik kjøkkeninnredning. Sigvartsen benkeplate.
– Overflateoppussing.
– Avrettet etasjeskiller.
– Innvednige dører.
– Garderobeskap.

Oppgraderinger i sameiet

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av sameiet i den senere tid:

2025: Nye soilrør i leiligheten.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1938, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Ytterdører (Stue/kjøkken / 3. etasje)
- Vinduer
- Vannbåren varme
- Ventilasjon

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Christiania Eiendomsselskab AS
Takstmenn:	Peder Vilhelm Aubert
Befaring/tilstede:	Selskapets representant v/ Pål Christian Riis, Takstmann: Peder Vilhelm Aubert

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 213 Bnr: 366 Seksjon: 12
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	852.4 m²
Eierbrøk seksjon:	130 / 2456
Hjemmelshaver:	Christiania Eiendomsselskab AS
Adresse:	President Harbitz' gate 27 A, 0259 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	09/06/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	05/06/2025		Selgers egenerklæring er mottatt.		
Ambita infoland	08/06/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1938

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
3. etasje	121	121	0
Loft	0	0	0
Sum bolig:	121	121	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
3. etasje	Bad, Bad 2, Stue/kjøkken, Tre soverom, Entré/gang	
Loft		Ekstern bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	5	0	0
3. etasje	121	0	0	4
Loft	0	0	0	0
Sum bolig:	121	5	0	4
Sum BRA:	126			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
3. etasje	Bad, Bad 2, Stue/kjøkken, Tre soverom, Entré/gang		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Boligen disponerer en ekstern bod i kjeller på ca. 5 m², samt en loftsbod. Loftsboden er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 11 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

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

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong/murverk, med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

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

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist:
- Rehabilitert det elektriske anlegget.

Dokumentasjon er ikke fremvist for øvrig arbeider med dokumentasjonskrav de siste fem årene, som tidligere er nevnt under oppsummering i konklusjonen. Leiligheten er totaloppusset, og nylig ferdigstilt. Ifølge eier kommer dokumentasjon i etterkant.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1986/87.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse EI-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue og to soverom.

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

Balkonger, terrasser, og lignende

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 4 m². Tremmer på dekke. Rekkverk i betongkonstruksjon, med pusset og malte overflater. Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Markise.

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

I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav. TG: 1

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.

Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse: Åpen peis i stuen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

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

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

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap under servant i bad. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i badet. Leilighetens stoppekraner for varmt- og kaldtvann til badene er lokalisert i fordelerskapet. Egen vanntilførsel og stoppekraner i kjøkkenet. Opplegg til vaskemaskin og automatisk vannstopper i garderobeskap i entré.

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

Vannbåren varme

Beskrivelse: Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Tilluft via åpning av vinduer.
Fuktstyrte avtrekksvifter i badene.
Luftespalte med lufttilførsel under dører mot badene.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

Leiligheten ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. Ved å montere elektrisk avtrekksvifte i kanal for oppdriftsventilasjon, vil det kunne skapes et overtrykk i kanalen som resulterer i begrenset luftsirkulasjon i andre leiligheter. Det anbefales på generelt grunnlag å ikke montere elektriske avtrekksvifter i felles kanaler for oppdriftsventilasjon.

Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen.

Oppholdsrommene er ikke utstyrt med ventiler, noe som nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet. TG: 2

Elektrisk anlegg

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

Elektrisk anlegg

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

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er oppgradert i 2025.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Samsvarserklæring signert og datert 08.06.2025 er fremvist for følgende arbeider: Hele elektriske anlegget, nytt OV i sikringsskap i trappehus.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Belysning under bærebjelke. Benkeplater i kompositttstein med underlimt kum i kompositt. Platetopp med ventilator, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Kvik kjøkkeninnredning fra 2025. Sigvartsen benkeplate.

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

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Heldekkende teppe i ett soverom. Parkett i fiskebensmønster for øvrig.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Tapet i entré. Sparklet og malte overflater på plater/murpuss for øvrig.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater i kjøkken, entré og badene. Pusset og malte overflater for øvrig. Himlingshøyde er målt til 2,62 m målt i stue og til 2,48 m i entré.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Åpent garderobeskap med stang, skuffer og hyller i samtlige soverom. Garderobeskap med glatte fronter i entré og ett soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier rehabilitert i 2025. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist. Ifølge eier er dokumentasjon under utarbeidelse.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater i dusjsone. Sparklet og malte overflater for øvrig.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil og belysning over servanter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Dusj med skillevegg i herdet glass, to servanter og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk oppvarming – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøpen.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Hulltaking – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nylig ferdigstilt og badet har aldri vært i bruk.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad 2, 3. etasje

Beskrivelse: Badet er ifølge eier rehabilitert i 2025. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist. Ifølge eier er dokumentasjon under utarbeidelse.

Overflater på innvendige gulv – Bad 2, 3. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger – Bad 2, 3. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad 2, 3. etasje

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

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad 2, 3. etasje

Beskrivelse: Dusj på gulv, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk oppvarming – Bad 2, 3. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøpen.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Hulltaking – Bad 2, 3. etasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nylig ferdigstilt og badet har aldri vært i bruk.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Stue/kjøkken, 3. etasje

Ytterdører – Stue/kjøkken, 3. etasje

Beskrivelse: Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1987.

Tilstandsvurdering: Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

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

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

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

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

Husordens- og samspillsregler Løvenskiold Terrasse Vel, revidert 2022

Løvenskiold Terrasse ble bygget ca. 1937 og vellet består av

- **Sameiet President Harbitz gate 25**
- **Sameiet President Harbitz gate 27**
- **Sameiet Løvenskiolds gate 19**

1. Ansvarsforhold
Seksjonseier er ansvarlig for at husstandsmedlemmer og andre som gis adgang til leiligheten, herunder leietagere, blir gjort kjent med og følger disse reglene.

Seksjonseier må ikke forandre leilighetens eller eiendommens preg ved utvendig behandling av vegger, balkong eller lignende. Da eiendommen har felles TV/Internettopplegg, er det ikke lov å sette opp egen radio-/TV-antenne.

2. Vedlikehold
Vedlikehold innenfor leiligheten er seksjonseiers ansvar. Seksjonseier er økonomisk ansvarlig for skader som er oppstått i egen leilighet. Eventuelle følgeskader i andre leiligheter eller fellesarealer dekkes normalt av sameiets forsikring. Seksjonseier må dekke egenandel i henhold til forsikringspolisen. Det anbefales at det tegnes egen innboforsikring.

3. Ominnredning
Rivning av vegger og endring av rominndeling kan bare gjennomføres hvis man har bekreftelse fra byggteknisk konsulent om at dette ikke svekker bygningens stabilitet, for eksempel fordi det dreier seg om bærevegger. Seksjonseier må innhente skriftlig bekreftelse på forhånd og har fullt ansvar for at det ikke oppstår skader. Bygningsmessige endringer skal meldes til sameiet ved styreleder på forhånd. Ved ferdigstillelse skal styret underrettes. Styret har anledning til befaring med autorisert fagperson.

Ved total rehabilitering anbefales å platelegge yttervegger mot kulde utenfra.

Ved ombygging må oppgang og heis rengjøres hver dag hvis der er støv og skitt. Materialer må ikke lagres i oppgang eller fellesarealer. Heisene er beregnet på persontransport og bør ikke benyttes til materialer og utstyr.

4. Terrasser og balkonger
Huseierforsikringen krever at terrasse og balkong holdes fri for sne. Sluk skal renses med jevne mellomrom for å unngå oversvømmelser og vanninntrengning. Grilling og røking må ikke sjenere naboene urimelig. Bruk av kullgrill og annet brannfarlig materiale er ikke tillatt. På balkong, terrasse og i vinduer skal det ikke henges opp tøy som er synlig fra gaten. Ved utskifting av markiser skal mønster/farge (grønne/hvite striper) respekteres.

5. Bad, kraner og vannledninger
Seksjonseier plikter å sørge for at avløp fra vasker, badekar/dusj og vannklosett ikke tilstoppes. Der det er gammelt sluk i badegulvet, bør betonggulvet smøres i overkant av sluket med flytende membran, og man må passe på å holde sluket renset. Det anbefales at sluk på bad rengjøres hver 4. måned og selve avløpet hver 12. måned. Dette gjøres enkelt ved å stikke dusjslangen i vannrøret og la varmt vann renne i ca. 10 minutter.

6. Elektrisitet
Hvis leilighetens ledninger skal legges om, må ledninger fra sikringsskap i oppgangen føres skjult i eksisterende ledningsrør, ikke synlig på veggen. Hvis dette ikke lar seg gjøre, skal ledningene føres oppunder tak og innkasses. Materialet males i samme farve som veggen.

7. Fellesarealer
Gårdsrom, port og trappeoppganger og øvrige fellesrom i kjeller og på loft skal holdes ryddige og rene. Fellesrom skal ikke benyttes til lagring av private gjenstander. I fellesrom i kjeller kan det oppstilles barnevogner, sykler og andre sportsgjenstander på anviste plasser. Ellers settes sykler i stativ i bakgården eller i stativ ut mot gaten.

Sykler må ikke settes i gangen. Kommersielle sykler/sparkesykler skal ikke hensettes på fellesareal/foran inngangene, men parkeres ute i gaten.

Banking og lufting av møbler, tøy, tepper, sengetøy m. v. foretas på tørkeplass i bakgården.

Inngangsdør, port til bakgård og dører til fellesrom skal alltid være låst.

8. Boder
Seksjonseiere er ansvarlig for å holde sine kjeller- og loftsboder rene. Det skal ikke plasseres private gjenstander i gangene i kjeller eller på loft. Lyset skal være slukket i kjeller og på loft.

9. Renhold og søppel
Trapper, heis og fellesareal rengjøres ved lønnet hjelp. Unngå å kaste sigarettstumper, tannpirkere eller brukte snuspakker ved inngangsdørene.

Søppel skal håndteres etter regler for kildesortering. De påbudte posene knytes med dobbeltknute og kastes i søppelsjaktene som finnes i hver oppgang. Papir og papp trykkes flatt og legges i papircontainere i bakgården. Glass og metall leveres i kommunal glass-/metallcontainer i nærområdet. Større gjenstander, elektrisk utstyr og farlig avfall må hver enkelt selv bringe til gjenbruksstasjon, jfr. oppslag i inngangspartiene. Det må ikke hensettes avfall i fellesareal/bakgård og ikke kastes noe i de tomme avfallsbeholderne som står i porten mot Løvenskioldsgate.

10. Støy, varsler og tider (hensyn til naboer)
Lydisolasjonen mellom leilighetene er ikke god. Derfor må man ta hensyn til naboene når det gjelder støy.

a. Byggestøy (boring, hamring osv.) må begrenses til kl. 08-17 mandag-fredag, kl. 09-15 lørdag.
b. Volum på musikkanlegg, TV og radio må innstilles så naboene ikke sjeneres. Husk å dempe bassen. Tilsvarende gjelder ved bruk av musikkinstrumenter.
c. Ved større selskapelighet skal det gis nabovarsel i god tid, fortrinnsvis 48 timer før. Nabovarsel gis ved oppslagstavlen i berørte oppganger. Støyende samtaler fra balkonger/terrasser bør unngås. Det skal ikke kastes noe som helst ut fra balkongene.
d. Det bør være ro i bygget fra kl. 23 søndag til torsdag, fra kl. 24 fredag og lørdag. Husholdningsmaskiner bør ikke brukes etter kl. 23 og ikke før kl. 08 på hverdager og kl. 09 på søn- og helligdager.

11. Husdyr
Beboere har rett til å holde husdyr som hund, katt eller lignende, så lenge det er uten sjenanse for naboene. Ved sjenerende husdyrhold avgjør styret om husdyrholdet skal nektes.

12. Fravær
Ved lengre fravær må seksjonseier sørge for at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet, så det ikke oppstår frostskader. Det bør også helles vann i slukene med jevne mellomrom.

13. Utleie
Ved utleie av en leilighet skal seksjonseier melde fra til styret om leietagers navn og kontaktinformasjon, samt egen kontaktinformasjon (adresse, telefonnummer). Leietager skal gjøres kjent med husordensregler og andre regler i sameiet. Ved utleie er det seksjonseier som har ansvar for vedlikehold av leiligheten.

Ved inn- og utflytting må det passes på at heisen ikke overbelastes eller skades. Heisen er beregnet på persontransport og har begrenset bæreevne. Normalt bør fasadeheis eller lift benyttes. Seksjonseier er ansvarlig for skader som oppstår på heis eller i oppgang, herunder også utbedring av skrammer. Det samme gjelder skader på utendørs fellesareal.

14. Uoverensstemmelser
Uoverensstemmelser mellom seksjonseiere/beboere bør fortrinnsvis løses ansikt til ansikt på en måte som ivaretar godt naboskap. Ved alvorlige konflikter kan styret i sameiet anmodes om bistand.

VEDTEKTER

for

LØVENSKIOLD TERRASSE VELFORENING

§ 1 Medlemskap.

Alle seksjoner av eiendommene Løvenskiolds gate 19, President Harbitz' gate 25 og President Harbitz' gate 27 i Oslo plikter å være medlem av velforeningen og er bundet av dens bestemmelser.

§ 2 Velforeningens oppgaver.

Eiendommene Løvenskiolds gate 19 og President Harbitz' gate 25 og 27 er matrikulert som tre forskjellige eiendommer, men oppført som ett boligkompleks. Eiendommene har bl.a. felles fjernvarmeanlegg. Bygningene er oppført som en arkitektonisk enhet.

Velforeningen skal forvalte de felles anlegg og forøvrig ivareta medlemmenes felles interesser så som orden og opparbeidelse og vedlikehold av eiendommenes utendørs arealer.

Foreningen kan også treffe beslutning om ansettelse av felles forretningsfører og vaktmester.

Foreningen kan treffe vedtak for å påse at bygningene beholder sitt enhetlige utseende med hensyn til fargevalg, vinduer og annen utvendig utforming.

Beslutninger som etter lov om eierseksjoner kun kan skje ved kvalifisert flertall, må tas i hvert enkelt sameie med slikt flertall.

§ 3 Fellesutgifter.

Utgifter som pådras til ivaretagelse av oppgavene etter § 2 og foreningens drift skal dekkes av de tre boligsameier etter følgende fordelingsnøkkel:

President Harbitz' gate 27	2.456 rn2	33,49 %
President Harbitz' gate 25	2.637 rn2	36,63 %
Løvenskiolds gate 19	2.192 m2	29,88 %
	7.335 rn2	100 %

Foreningens utgifter skal holdes innen en rimelig økonomisk ramme og ikke gå utover det

som etter vanlig oppfatning bør anvendes for å sikre god og forsvarlig drift og fornuftige påkostninger.

§ 4 Utvendig vedlikehold m.v.

Medlemmene er forpliktet til å holde sine bygg og tomter i en slik stand at de ikke virker sterkt skjemmende eller er til vesentlig ulempe for andre.

Ved brudd på bestemmelsene i første ledd kan styret etter skriftlig advarsel beslutte å pådra vedkommende boligsameie de utgifter som er nødvendige for å rette på forholdet. Til slik beslutning kreves tilslutning fra minst to tredjedeler av styrets medlemmer. Beslutningen kan ikke settes i verk før en måned etter at skriftlig varsel om beslutningen er sendt det boligsameie det gjelder og ikke om sameiet da har planer om rettelse som skal utføres innen rimelig tid.

§ 5 Generalforsamling

Den øverste myndighet i velforeningen utøves av generalforsamlingen. Denne avholdes når styret eller minst en tiendedel av medlemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Det avholdes ikke generalforsamling uten i de tilfeller som er nevnt i første ledd. Foreningens årsregnskap og budsjett behandles i sameiermøtene i de tre sameier, og vedtas de i alle tre, kreves ingen ytterligere behandling. I motsatt fall skal styret innkalle generalforsamlingen. Styret beslutter om foreningens årsregnskap skal revideres.

Styret innkaller til generalforsamling skriftlig med varsel på minst 8 og høyst 20 dager; i påtrengende tilfeller med minst 3 dagers varsel.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, saksliste og forslag som skal behandles. For vedtektsendringer og andre beslutninger som krever kvalifisert flertall, må hovedinnholdet i forslaget beskrives.

I generalforsamlingen har hver seksjon i de tre boligsameier en stemme. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett i generalforsamlingen. Medlemmene har rett til å møte

ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal fremlegge skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende møte medmindre det fremgår at annet er ment. Styret og forretningsføreren har rett til å være tilstede og til å uttale seg.
Forretningsføreren har plikt til å være tilstede med mindre det er åpenbart unødvendig eller han har gyldig forfall.
Inntil møteleder er valgt, ledes møtet av velforeningens forretningsfører, jfi. § 6. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes i generalforsamlingen. Den skal undertegnes av møtelederen og et medlem som velges av generalforsamlingen.
Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer med mindre annet er fastsatt.
Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmer til vedtektsendringer.

§ 6 Styret

Velforeningen ledes av et styre som består av styrene i de tre boligsameier. Styret velger selv sin leder for 1 år av gangen. Ledervervet skal gå på omgang mellom de tre boligsameiene.
Velforeningen forpliktes ved underskrift av forretningsføreren og to styremedlemmer i fellesskap.
Styret kan beslutte å ansette forretningsfører og vaktmester. Forretningsfører skal være til stede i styrets møter.
Vedtatt på konstituerende generalforsamling 20.1.1987, revidert i juni 1998, 4.5.2000.
og 11.04.2018.

V E D T E K T E R

for

SAMEIET PRESIDENT HARBITZ GATE 27

I
Sameiet.

Sameiet President Harbitz gate 27 består av eierseksjonene i eiendommen President Harbitz gate 27, gnr.213, bnr.366 i Oslo.

II
Råderett.

Hver enkelt seksjonseier råder fysisk og rettslig over sin seksjon som en eier råder over sin eiendom med de begrensninger som følger av lov om eierseksjoner og nærværende vedtekter.

Overdragelse skal meldes skriftlig til styret ved forretningsføreren. Selgeren er ansvarlig for at kjøperen gjøres kjent med sameiets vedtekter samt eventuelt andre bestemmelser.

Leiligheter kan ikke bygges om til hybler. Til hybler kan ikke flere rom enn leilighetens opprinnelige soverom leies ut. Styret kan etter skriftlig og begrunnet søknad gi dispensasjon når særlige behov tilsier det. Dispensasjon må gis skriftlig. Styret har myndighet til å avgjøre om forbudet er overtrådt og eventuelt gi pålegg om å avslutte utleie i strid med disse vedtekter.

Seksjonen og fellesanleggene må ikke brukes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for andre i bygget.

Det må ikke gjøres eksteriørmessige endringer uten årsmøtets samtykke. Eiendommens utseende skal være enhetlig og likt de andre to gårdene i Løvenskiold Terrasse. Sameiets styrende organer samt Løvenskiold Terrasse Velforening kan treffe vedtak for å ivareta dette.

III
Vedlikehold.

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 og røykvarslere
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører

Unnlater noen å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverger ulemper, kan sameiets styre sørge for vedlikehold for vedkommendes regning.

IV
Fellesutgifter

Fellesutgifter dekkes av en felles kasse. Det fastsettes på årsmøte hvor stort månedlig beløp som skal innbetales til kassen. Beløpet fordeles seksjonseierne imellom i henhold til sameierbrøken.

Månedsbeløpet skal kunne reguleres i ønskelig utstrekning. Det skal tas sikte på at fellesskapet skal opparbeide en etter omstendighetene rimelig reserve.

Utgifter forbundet med oppvarming, varmtvann og andre felles tjenester føres i særskilt regnskap felles for Løvenskiold Terrasse. Utgiftene fordeles etter leilighetens netto leieareal og innkreves sammen med fellesutgiftene. Også i dette regnskap kan det opparbeides en reserve.

V
Sikkerhet for forpliktelser.

På hver seksjon er tinglyst pantesikkerhet for seksjonseierens forpliktelser ovenfor sameiet. Hver seksjonseier er forpliktet til å medvirke til endring i sikkerhet om det besluttes av årsmøtet.

VI
Skader/forsikring.

Sameiet tegner huseierforsikring for bygningen med faste innredninger. For innvendig skade som dekkes av forsikringen, betaler seksjonseieren egenandelen hvis han er ansvarlig for skaden. Innvendig skade som skyldes ytre forhold, dekkes av sameiet, hvis det ikke dekkes av forsikring.

Hver seksjonseier har ansvar for skade som voldes på eiendommen av ham selv eller noen han har gitt adgang til eiendommen, med mindre skaden dekkes av forsikring.

VII
Mislighold.

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine økonomiske eller andre forpliktelser over for de andre seksjonseierne, kan sameiet med skriftlig varsel pålegge vedkommende å flytte og å selge seksjonen i samsvar med eierseksjonslovens regler.

Brudd på vedtekter og andre bestemmelser vedtatt av sameiet anses som brudd på forpliktelse ovenfor sameiet.

VIII
Årsmøtet.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av seksjonseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om tidspunkt for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller til årsmøte skriftlig med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte innkalles på samme måte med minst 3 og høyst 20 dager varsel.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, saksliste og forslag som skal behandles. For vedtaksendringer og annet som etter loven eller vedtektene må vedtas med mist to tredjedels flertall, må hovedinnholdet i forslaget beskrives. Varsel og innkallingen skjer elektronisk.

Sameiets årsmøte skal behandle:

1. Styrets årsberetning.
2. Regnskap og budsjett.
3. Valg av styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.
4. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett hustandsmedlem møte- og talerett i årsmøtet. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Den fullmektige skal fremlegge skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende møte med mindre det fremgår at annet er ment.

Årsmøte ledes av styrets leder eller annen person som velges av årsmøtet.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes i årsmøtet. Den skal undertegnes av møtelederen og tilstedeværende seksjonseier som velges av årsmøtet.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer med mindre annet er fastsatt.

Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmer til vedtaksendringer og andre vedtak der det kreves etter eierseksjonsloven, med mindre strengere flertallskrav er oppstilt.

Revisor velges og hans godtgjørelse skal fastsettes av årsmøte. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor velges. Revisor skal være registrert eller statsautorisert, jfr. eierseksjonsloven §65.

IX
Styret.

Sameiet ledes av et styre som står for forvaltning av seksjonseiernes felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet.

Styret velges av årsmøtet. Det skal bestå av leder og to andre medlemmer. Lederen velges særskilt. Det kan besluttes å velge varamedlemmer. Gjenvalg kan finne sted. Funksjonstiden er to år om ikke annet besluttes av årsmøtet.

Sameiet forpliktes ved underskrift av lederen og ett styremedlem i fellesskap.

X
Boligfellesskapet Løvenskiold Terrasse.

Eiendommene Løvenskiolds gate 19 og President Harbitz gate 25 og 27 er oppført som et sammenhengende boligkompleks og har bl.a. felles fjernvarmeanlegg som skal drives under ett. Fordeling av utgifter felles for de tre eiendommer sameiene imellom skjer på grunnlag av boligflaten (nevnerne i sameierbrøken), se dog pkt. IV tredje ledd.

Forvaltningen av fellesskapet skjer gjennom Løvenskiold Terrasse Velforening. Hver seksjon i de tre gårder er forpliktet til å være medlem av velforeningen. De tre boligsameier og deres medlemmer er forpliktet til å rette seg etter det som besluttes av kompetent organ i vellet i henhold til dets vedtekter og dekke de utgifter som i den anledning pådras i felles interesse.

Sameiets styre er sameiets representanter i velforeningens styre.

Nærværende bestemmelser kan kun endres ved enstemmighet av de avgitte stemmer, og bare om det besluttes i hvert av de tre boligseksjonseier President Harbitz gate 25 og 27 og Løvenskiolds gate 19. Det henviser for øvrig til vedtektene for Løvenskiold Terrasse Velforening som vedlegg til disse vedtekter.

XI
Boder og bruk av fellesarealet.

Seksjonseieren har 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. Bodarealet inngår i sameiets fellesareal. Det er ikke adgang til å tildele evigvarende eksklusiv bruksrett til deler av fellesareal inklusive boder (jfr. eierseksjonsloven § 25)

Hver sameier disponerer to boder (fortrinnsvis en på loft og en i kjeller), med unntak av eier av sokkelleiligheter som disponerer en bod. Eiere av toppleilighetene disponerer tre boder hver. Styret fordeler bodene.

Hensettes eiendeler i fellesområdet ut over det som er tillat etter første ledd, vil dette bli fjernet på eiers bekostning.

Det tillates ingen faste elektriske installasjoner i bodene eller fellesarealene, som for eksempel fryser, kjøleskap, batterilader eller andre elektriske enheter.

XII
Kortidsutleie av leiligheter.

Kortidsutleie av leiligheter må ikke overskride 60 dager pr. kalenderår.

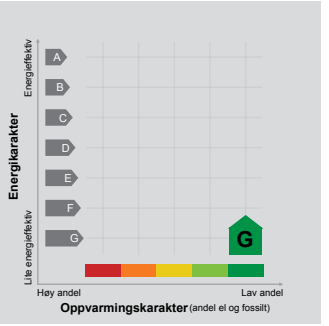
XIII

For øvrig henvises til lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 20.1 1987 og revidert i juni 1998 og 08.05.2000, 11.04.2018 og 29.04.2019.

ENERGIATTEST

Adresse	President Harbitz' gate 27A
Postnummer	0259
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	213
Bruksnummer	366
Seksjonsnummer	12
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80512775
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-132499
Dato	08.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montering av peisinnsats i åpen peis
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Spar strøm på kjøkkenet

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1938
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	121
Ant. etg. med oppv. BRA:	6
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 2: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utluftting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 3: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utluftting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 4: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 6: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Brukertiltak

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 17: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 22: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 23: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 24: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 25: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 26: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 27: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 28: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

BFV.
BYGGFORVALTNING AS

Likelydende brev
til seksjonseierne i
Sameiet President Harbitz gate 27

Deres ref.: Vår ref.: 504.01 Dato: 19. mars 2025

Sameiet President Harbitz gate 27 – årsmøte

Det innkalles med dette til årsmøte i Sameiet President Harbitz gate 27.

Tid: Mandag 31. mars 2024 kl 17.00

Sted: I lokalene til Byggforvaltning AS – Bygdøy Alle 111A i Oslo

Saksliste:

Registrering av stemmeberettigede

1. Konstituering av møtet
   - valg av møteleder og referent
   - valg av 1 sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
2. Sameiet PH27 – årsberetning 2024
3. Sameiet PH27 – årsregnskap 2024
4. Sameiet PH27 – revisjonsberetningen
5. Sameiet PH27 – budsjett 2025 til orientering
6. Løvenskiold Terrasse Vel – årsberetning 2024
7. Løvenskiold Terrasse Vel – årsregnskap 2024
8. Løvenskiold Terrasse Vel – budsjett 2025 til orientering
9. Styrehonorar, kr 30.000, - som tidligere år, til intern fordeling i styret.
10. Valg av revisor
11. Valg, alle styremedlemmer valgt for to år i 2024, ingen medlemmer skal velges på årets ordinære årsmøte.

Med vennlig hilsen

Atle Hjertner
EIENDOMSFORVALTER
BYGGFORVALTNING AS

Vedlegg: Sameiet PH27 – årsberetning, årsregnskap og revisjonsberetning for 2024, samt budsjett for 2025
Løvenskiold Terrasse Vel – årsberetning og årsregnskap for 2024, samt budsjett for 2025
Fullmaktsskjema

● BYGGFORVALTNING AS EIENDOMSFORVALTNING | MEGLING | RÅDGIVING

Postboks 155 Skøyen, 0212 Oslo, Norway | Besøksadresse: Bygdøy Alle 111A, 0273 Oslo, Norway
Tel.: +47 22 13 52 20 | firmapost@byggforvaltning.no | www.byggforvaltning.no | Foretaksnr. 929981723 MVA

SAMEIET
PRESIDENT HARBITZGT 27

Årsrapport 2024

Styrets beretning
Regnskap
Revisjonsberetning

Oslo, mars 2025

Sameiet President Harbitz gate 27 – Årsberetning 2024

Administrasjon

Sameiets virksomhet
Sameiet President Harbitz gate 27 (org. nr. 992 138 300) er et boligsameie på eiendommen gnr. 213 bnr. 366 i Oslo kommune. Sameiet består av 23 eierseksjoner hvor sameiet forestår den daglige drift av eiendommen. Driften av sameiet reguleres av eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Styret
Styret har fra årsmøtet i 2024 bestått av Eirik Namli (leder), Rolf-Andre Oxholm og Sissel Breie. Hele styret er valgt for to år til 2026. Styreleder velges hvert år.

Godtgjørelser
Årsmøtet besluttet at det skal utbetales styrehonorar på kr. 10 000 til hvert styremedlem. Forretnings- og regnskapsfører honorar til Byggforvaltning AS utgjorde i 2024 kr. 35 745 inkl. merverdiavgift. Honorar til sameiets revisor BDO AS beløp seg til kr. 19 712 inkl. merverdiavgift.

Likestilling - arbeidsmiljø
Det er ingen ansatte i sameiet. Styret består av to menn og en kvinne. Sameiets egenart tilsier at det ikke er behov for å iverksette spesielle tiltak for å fremme likestilling. Arbeidsmiljøet i styret er godt.

Ytre miljø
Etter installasjon av fjernvarme er det styrets oppfatning at sameiet ikke forurenser det ytre miljø med unntak av sporadisk vedfyring ved bruk av peis.

Regnskap

Generelt
Regnskapet for 2024 er satt opp med den samme utforming som tidligere år ved at alle inntektene er fordelt i henhold til inntektskonto. Styret mener at årsregnskapet for 2024 gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Årsregnskap er utarbeidet på grunnlag av forutsetningen om fortsatt drift. Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av årsregnskapet for 2024.

Inntekter

De samlede driftsinntektene i 2024 utgjorde kr. 1 480 704. Inntektene stammer i det vesentlige fra månedlige innbetalinger fra seksjonseierne. Til dekning av fellesutgifter er det innbetalt kr. 825 216. I tillegg utgjorde brenselsinntektene kr. 466 596, trappevask kr. 41 400 og kabel-TV kr. 142 692. For 2024 var de månedlige felleskostnadene fastsatt til kr. 28 pr. brutto kvm. Brenselsinntekter er medtatt i regnskapet på inntektssiden samtidig som tilsvarende kostnader vises under driftskostnader. Dette for å synliggjøre totale bokostnader. Se også omtalen vedrørende Løvenskiold Terrasse Velforening.

Kostnader
Driftskostnadene i 2024 var til sammen kr. 1 589 291 kroner. Dette er en økning fra 2023, noe som skyldes at det i 2024 er brukt mer midler under posten Reparasjon og vedlikehold enn året før. Videre har kommunale avgifter økt med ca. 20 % fra 2023 til 2024. Utgifter til fyring og varmtvann ble i 2024 redusert med ca. 5,5 %.

Resultat og likviditet
Regnskapet viser et underskudd med kr. 88 918. Underskuddet skyldes i hovedsak at det er brukt mer penger under posten Reparasjoner og vedlikehold enn budsjettert. Egenkapitalen utgjorde pr. 31. desember 2023 kr. 586 194 noe som er en reduksjon fra forrige årsskifte tilsvarende årets underskudd.

Styret er av den oppfatning at sameiets økonomiske situasjon er tilfredsstillende. Sameiet har en egenkapital som er tilstrekkelig både til å ha løpende likviditet, og midler tilgjengelig i tilfelle uforutsette utgifter

Regnskap og resultat - Løvenskiold Terrasse Velforening
I 2024 ble det innbetalt kr. 18 pr netto kvm., totalt kr. 466 596, til dekning av fyringsutgifter. I tillegg betalte sameiet kr. 100 470 for å dekke andelen av velforeningens driftskostnader til vaktmestertjeneste mm. Regnskapet for LTV totalt viser et overskudd på kr. 142 370. Velforeningens egenkapital pr. 31. desember 2024 var kr. 843 869.

Styret i LTV har vedtatt en reduksjon i brenselstillegget til kr 17 pr. netto kvm. fra 1. januar 2024. Tillegget vil kunne justeres basert på pris og forbruk slik at kostnadene dekkes.
Se for øvrig egen årsberetning for LTV.

Budsjett 2025
Budsjettet for 2025 er satt opp med en økning i felleskostnadene med én krone til 29 kroner pr. brutto kvm. Dette for å dekke opp for forventet generell prisstigning på varer og tjenester. Kostnader til kabel-TV og trappevask spesifiseres særskilt på fakturaene for felleskostnader og vil kunne øke for å dekke kostnaden dersom pris fra leverandør økes.

Reparasjon og vedlikehold

2024
I 2024 er samtlige stengekraner i kjelleren knyttet til røropplegget for vann til radiatorene skiftet ut. Det er også foretatt diverse utbedringer på tak i et felles prosjekt med sameiene PH 25 og LG 19. Det er skiftet ødelagte eller feilplasserte takstein, luftepiper er malt for å forlenge levetid og det er montert beslag på skorsteiner med dårlig puss.

Tidligere oppgraderingstiltak

2023
Det har blitt gjennomført kontroll og reparasjon av heis, montert ny dørpumpe til søppelrom og byttet utelamper.

2021
Utskifting av heisene i begge oppganger. Bunnledninger rehabilitert.

2020
Vinduer ut mot President Harbitz' gate malt.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/27557523-94ce-47be-8065-ee09d721721f
visma sign
www.vismasign.com

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/27557523-94ce-47be-8065-ee09d721721f
visma sign
www.vismasign.com

2016
Skiftet taktekke på flat takk inn mot bakgården sammen med PH 25 og LG 19.

2015
Alle pipeløp rehabilitert.

2010
Oppussing av fasader i bakgården.

Forsikring

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring AS. Den enkelte seksjonseier/beboer er selv ansvarlig for å ha innboforsikring.

Ominnredning av leiligheter

Styret ber seksjonseierne være oppmerksomme på at husordensreglene krever at ved ombygging og flytting av indre rom og endring av romfunksjoner, fjerning/endring av bæreveggeer og omlegging/endring av røropplegg, skal arbeidene være godkjent av styret på forhånd. Dette er nødvendig for å unngå skader på bygningskropp og røropplegg. Dersom regelverket ikke følges, kan dette medføre forsikringsmessige konsekvenser og også høyere forsikringspremie for sameiet. Eventuelle offentlige tillatelser til planlagte tiltak er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å innhente.

Seksjonseierne bes også å respektere husordensreglenes arbeidstidsbestemmelser, samt at fellesareal skal holdes rene under arbeidet, og se til at det gjøres ordentlig rent minst hver helg og etter avsluttet oppussing. Eventuelle påførte skader i fellesarealet i forbindelse med oppussing/flytting skal utbedres og bekostes av den enkelte seksjonseier.

Brannsikringsutstyr

Det skal være installert røykvarsler og brannslokningsapparat/brannslange i alle leiligheter.
Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er på plass og at det fungerer.

Oslo, 7. mars 2025

i styret for Sameiet President Harbitz gate 27

Eirik Namli (leder) Rolf-Andre Oxholm Sissel Breie

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 3 pages before this page
Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 3 sider før denne side
Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida

Sissel Birgitte Breie
5121d240-215f-4028-aa3b-c0591590fa59 - 2025-03-10 09:53:48 UTC +02:00
BankID - 8c4b9f40-f0c4-4ea1-97e6-78eddb961d00 - NO

EIRIK NAMLI
f602f737-f9de-46f1-b517-372d5504a8a0 - 2025-03-10 10:40:32 UTC +02:00
BankID - f65e7ac0-7a27-4cfd-8c4e-6b2e36994266 - NO

Rolf-Andre Oxholm
0fa1fa04-215a-40ef-8ab9-544f1587d58e - 2025-03-11 08:47:12 UTC +02:00
BankID - 2f5af657-570d-4257-bd5b-00e9a09c7565 - NO

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	fribedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/27557523-94ce-47be-8065-ee09d721721f
visma sign
www.vismasign.com

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/27557523-94ce-47be-8065-ee09d721721f
visma sign
www.vismasign.com

Sameiet President Harbitz gate 27

Resultatregnskap pr. 31.12.24

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Regnskap 2022
INNTEKTER				
Til dekning av fellesutgifter		825 216	766 272	707 328
Til dekning av fyringsutgifter		466 596	492 504	583 272
Til dekning av Kabel-tv		142 692	137 414	118 128
Til dekning av trappevask		41 400	41 400	41 400
Utleie boder		4 800	9 600	14 400
Andre inntekter		-	6 888	3 247
Sum inntekter		**1 480 704**	**1 454 078**	**1 467 775**
UTGIFTER				
Driftskostnader				
Styrehonorar	1	30 000	30 000	30 000
Arbeidsgiveravgift	1	4 230	4 230	4 230
Andel driftskostnader - vel		100 470	100 470	100 470
Andel driftkostnader - brensel		466 603	492 526	583 254
Nettleie/strøm	2	14 221	9 282	10 950
Kommunale avgifter		267 645	222 380	185 272
Renhold		39 120	37 332	35 250
Drift heis	3	67 565	67 975	-
Oppgradering heis		-	-	26 160
Småanskaffelser		-	-	34 438
Skadeoppgjør Gjensidige		-	-	(4 430)
Reparasjon og vedlikehold	4	257 413	23 857	91 803
Revisjonshonorar	1	19 712	17 716	16 403
Regnskaps- og forretningsførsel	1	35 745	34 115	32 025
Kabel-TV / bredbånd - Telia		144 638	138 220	118 272
Forsikringspremie		140 696	123 468	113 420
Andre kostnader	5	1 233	618	769
Sum driftskostnader		**1 589 291**	**1 302 189**	**1 378 285**
Renteinntekter		10 880	-	-
Andre finansinntekter		13 418	12 554	12 038
Andre finanskostnader		(4 629)	(5 190)	(4 681)
PERIODENS RESULTAT		**(88 918)**	**159 252**	**96 847**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/57a4c8a2-ceb0-4400-989c-d41097ba3b7b
visma sign
www.vismasign.com

Sameiet President Harbitz gate 27

Balanse pr. 31.12.24

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		5 748	20 944
Kundefordringer lån		1 090 281	1 220 592
Avregning lån		25 404	19 930
Forskuddsbetalte kostnader		37 112	-
Sum fordringer		**1 158 545**	**1 261 467**
Kontanter, bankinnskudd og lignende			
Driftskonto, DnB - 1503.02.55175		259 314	674 262
Plasseringskonto		310 880	-
Sum bankinnskudd		**570 194**	**674 262**
Sum omløpsmidler		**1 728 738**	**1 935 729**
Sum eiendeler		**1 728 738**	**1 935 729**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Fri egenkapital		675 112	515 860
Periodens resultat		(88 918)	159 252
Sum egenkapital		**586 194**	**675 112**
Gjeld			
Pantelån / DNB		1 090 281	1 220 592
Sum langsiktig gjeld		**1 090 281**	**1 220 592**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		41 116	18 695
Påløpte, ikke forfalte renter		4 850	5 260
Leverandørgjeld		6 297	16 068
Sum kortsiktig gjeld		**52 262**	**40 023**
Sum egenkapital og gjeld		**1 728 738**	**1 935 729**

Oslo, 27. februar 2025
i styret for
Sameiet President Harbitz gate 27

Rolf-Andre Oxholm (s) Sissel Breie (s) Eirik Namli (s)

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/57a4c8a2-ceb0-4400-989c-d41097ba3b7b
visma sign
www.vismasign.com

Sameiet President Harbitz gate 27

Noter til regnskap pr. 31.12.2024

Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

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

a) Driftsinntekter

Tjenester inntektsføres etterhvert som de leveres.

b) Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

c) Anleggsmidler/Langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivingen reverseres når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger er til stede.
Gjelden i boligsameiet dekkes inn av seksjonseiere ved betaling av felleskostnader.
Alle seksjonseierne hefter solidarisk for sameiets fellesgjeld.

d) Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.
I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Ansatte, godtgjørelser mv.

Gjennomsnittlig antall årsverk 0

Selskapet er et sameie og faller derfor ikke inn under kravene om obligatorisk tjenestepensjon

Note 1 - Ytelser til ledelse m.v.

Revisjonshonorar	19 712
Honorar forretnings-/regnskapsførsel	35 745
Styrehonorar + arbeidsgiveravgift	34 230

Note 2 - Nettleie/strøm

Nettleie/strøm, jan-des 2024	15 264
Strømstøtte	(1 043)
Sum	**14 221**

Note 3 - Drift heis

Kontraktsservice	28 880
Heisalarm	10 435
Montering av Easygate 4G til KRM	28 250
Sum	**67 565**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/57a4c8a2-ceb0-4400-989c-d41097ba3b7b
visma sign
www.vismasign.com

Note 4 - Reparasjon og vedlikehold

Rørlegger i forbindelse med vannlekkasje	6 000
Reparasjon av asfalt	1 624
Andel av takarbeider	130 600
Skiftet kraner på varmeanlegg i kjeller	115 439
Rep av porttelefon	3 750
Sum	**257 413**

Note 5 - Andre kostnader

Fornyelse av ph27.no	553
Porto/kopiering/VismaSign	680
Sum	**1 233**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/57a4c8a2-ceb0-4400-989c-d41097ba3b7b
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 4 pages before this page
Dokumentet inneholder 4 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 4 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 4 sider før denne side
Detta dokument innehåller 4 sidor före denna sida

EIRIK NAMLI
151298ef-dc64-43f1-b5ae-66f51d450ca7 - 2025-02-27 10:46:09 UTC +02:00
BankID - e4d3d811-43a7-4dd8-a54a-7bd3a5b1d1aa - NO

Sissel Birgitte Breie
2931e28f-955f-42aa-b85e-05f236dac861 - 2025-02-27 12:10:46 UTC +02:00
BankID - 6b217b3f-5351-4d24-abe4-29875979ae11 - NO

Rolf-Andre Oxholm
c05a614f-51ff-45cd-841d-1200a8b861ad - 2025-02-28 09:20:43 UTC +02:00
BankID - 654acbf8-e6d3-435d-b7e5-9ba952041425 - NO

authority to sign | asemavaltuutus | ställningsfullmakt | autoritet til å signere | myndighed til at underskrive
representative | nimenkirjoitusoikeus | firmateckningsrätt | representant | repræsentant
custodial | huoltaja/edunvalvoja | förvaltare | foresatte/verge | frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/57a4c8a2-ceb0-4400-989c-d41097ba3b7b

visma sign
www.vismasign.com

INSIGNIS

BankID Signing
Henning Nilsen
2025-02-28

Til årsmøte i Sameiet President Harbitz gate 27

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet President Harbitz gate 27 sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 88 918. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

INSIGNIS

BankID Signing
Henning Nilsen
2025-02-28

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 28.02.2025
Insignis AS

Henning Nilsen
statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Sameiet President Harbitz gate 27

Driftsbudsjett 2025

		Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2024
	INNTEKTER			
3610	Fellesutgifter	855 000	825 216	825 000
3615	Fyring (fjernvarme)	440 700	466 596	466 000
3640	Kabel-TV	149 000	142 692	143 000
3670	Renhold	41 400	41 400	41 400
3700	Andre inntekter	-	4 800	10 000
	Sum inntekter	**1 486 100**	**1 480 704**	**1 485 400**
	UTGIFTER			
	Driftskostnader			
5310	Styrehonorar	30 000	30 000	30 000
5400	Arbeidsgiveravgift	4 000	4 230	4 000
6395	Andel driftskostnader - vel	100 000	100 470	100 000
6393	Andel driftkostnader - fjernvarme	440 700	466 603	466 000
6250	Elektrisitet	12 000	14 221	12 000
6320	Kommunale avgifter	305 000	267 645	262 000
6360	Renhold	41 400	39 120	41 400
6580	Drift heis	50 000	67 565	50 000
6590	Småanskaffelser	5 000	-	10 000
6600	Reparasjon og vedlikehold	130 000	257 413	150 000
6700	Revisjonshonorar	15 000	19 712	20 000
6710/6720	Regnskaps- og forretningsførsel	38 000	35 745	37 000
6990	Kabel-tv	149 000	144 638	143 000
7510	Forsikringspremie	152 000	140 696	140 000
7790	Andre kostnader	5 000	1 233	5 000
	Sum driftskostnader	1 477 100	1 589 291	1 470 400
8050	Renteinntekter	-	24 298	-
8190	Andre finanskostnader	(5 000)	(4 629)	(5 000)
	Driftsresultat	4 000	(88 918)	10 000

Budsjettet er satt opp med:

Renhold kr 150,- per enhet for 2025
Kabel-TV kr 538,00 per enhet for 2025
Brenselskostnader til kr 17,- for 2025 per netto kvm
Øvrige felleskostnader til kr 29,- per brutto kvm for 2025

LØVENSKIOLD TERRASSE VEL

Årsrapport 2024

Styrets beretning
Regnskap

Oslo, mars 2025

Løvenskiold Terrasse Velforening, org. nr. 971 279 087.

Årsrapport for 2024.

Virksomhet og drift.

Løvenskiold Terrasse Velforening organiserer og samordner forskjellige tjenester på vegne av de tre boligsameiene Løvenskiolds gate 19, President Harbitz gate 25 og President Harbitz gate 27 i boligblokken som ligger i President Harbitz gate, 0259 Oslo i Oslo Kommune. Driften reguleres av Velforeningens vedtekter og norsk lov.

Den viktigste oppgaven for Velforeningen er å sørge for oppvarming av og varmt tappevann til leilighetene i boligblokken som tilhører de tre sameiene. Velforeningen ivaretar vaktmesterfunksjonen herunder renovasjonsbistand samt enkelte andre tjenester og følger opp disse. Firma Vaktmester Andersen AS utfører vaktmestertjenesten.

Styret - daglig drift-arbeidsutvalg.

Styret består av styrene i de tre boligsameiene Løvenskiolds gate 19, President Harbitz gate 25 og President Harbitz gate 27 hvis medlemmer har vært, etter valg på årsmøtene i de tre sameiene våren 2024:

Olav Økern (styreleder nr. 19), Selina Alexandra Grythe, Irene Wahlquist,
Pierre-Emanuel Bryde Guibaud (styreleder nr. 25), Maj Brit Toftdahl, Halvor Oustad, Eirik Namli (styreleder nr. 27), Rolf-André Oxholm og Sissel Breie.

Den daglige drift ivaretas av et arbeidsutvalg bestående av styrelederne i de tre sameiene. Styrelederne signerer regnskap og årsberetning. Det er løpende kontakt mellom styrelederne i løpet av året ved behov.

Det utbetales ikke godtgjørelse til styrets medlemmer.

Styrets arbeid.

Styret har etter årsmøtene i sameiene og Velforeningen for 2023 avholdt i perioden april -juni 2024, hatt 2 styremøter og behandlet disse sakene:

1) Regnskap og årsrapport Løvenskiold Terrasse Velforening for 2024.
2) Budsjett Løvenskiold Terrasse Velforening for 2025.
3) Renovasjon/søppeltømming.
4) Drift fjernvarmen.
5) Vaktmestertjenesten.
6) Forhagene – grøntareal.
7) Vedlikehold tak/skorsteiner
8) Diverse.

Likestilling.

Løvenskiold Terrasse Velforening har ingen ansatte. Styrets medlemmer består av 4 kvinner og 5 menn. Velforeningens egenart tilsier at det ikke er nødvendig å iverksette tiltak for å fremme likestilling.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/no/document-check/43078cd2-014d-49ad-badb-cea653881f3c

visma sign
www.vismasign.com

Ytre miljø.

Velforeningen forurenser ikke det ytre miljøet.

Fjernvarme/varmt vann – energiforbruk – energitariff – strømstøtte- kostnader fjernvarme.

Fjernvarmen omfatter oppvarming av leilighetene samt å forsyne leilighetene med varmt tappevann. Sirkulasjonspumpen for vann til radiatorene gikk i stykker i januar 2024, og ble erstattet av ny pumpe. Radiatorvarmen var ute av drift i ca. ett døgn som følge av dette.

Ellers har fjernvarmeanlegget så langt styret kan bedømme fungert tilfredsstillende i 2024 både når det gjelder oppvarming og forsyning av varmt tappevann.

Energiforbruket i regnskapsåret 2024 utgjorde 890.730 Kwh mot 977.103 Kwh i 2023. Det ble dermed en betydelig reduksjon i energiforbruket på 86.373 Kwh i 2024. Reduksjonen i energiforbruket kan henføres til lavere forbruk gjennom året bortsett fra januar og februar måned som var svært kalde måneder. Reduksjonen i energiforbruket målt i % utgjorde 8,8 %.

Energitariffen har i 2024 etter fradrag for strømstøtte, variert mellom 140, 92 øre pr. Kwh og 73,61,44 øre pr. Kwh inklusiv merverdiavgift.

Det er utarbeidet oversikt som viser energiforbruket i Kwh pr. måned fra og med oppstart av fjernvarmen i 2010. Oversikten viser videre faktiske kostnader til fjernvarme pr. kvm. pr. måned fra og med 2011. For 2024 er kostnaden pr. kvm pr. mnd. etter fradrag for strømstøtte og 5% rabatt beregnet til kr. 16,70. Uten strømstøtte og rabatt ville kostnad til fjernvarme pr. kvm pr. måned i 2024 ha utgjort kr. 17,24.

Fjernevarmeleverandøren Hafslund Oslo Celcio AS fastsetter energitariffen hver måned for borettslag/sameier. Oversikten over tariffen for 2024 finnes på www.celcio.no fjernvarme/priser. Den månedlige energitariffen pr. Kwh er for tiden inklusivt fradrag for strømstøtte , men eksklusiv merverdiavgift.

Kostnader til direkte drift av fjernvarme beløp seg til kr. 1.139.776,-. Tilsvarende kostnad for 2023 var kr. 1.299.619,-. Dette innebærer at direkte kostnader til fjernvarme ble redusert med kr. 159.843,- i 2024. Dette er et sammensatt beløp. Det har vært en betydelig reduksjon i energiforbruket målt i Kwh gjennom 2024. I tillegg har lavere, månedlige energitariffer enn i 2023 bidratt til kostnadsreduksjonen. På grunn av lavere energitariffer har strømstøtten blitt redusert i betydelig grad.

Vedlikehold.

Det er i et tidligere år inngått avtale med firma Snersrud & Pedersen AS om årlig inspeksjon og service av fjernvarmeanlegget. Inspeksjon og service ble utført høsten 2024 til en kostnad på kr. 21.525,-. Firmaet stengte av fjernvarmen for sommerhalvåret til en kostnad på kr. 1,625,-.

Firma Snersrud og Pedersen AS skiftet i januar 2024 sirkulasjonspumpe til varmeanlegg til en kostnad av kr. 73.969,-.

Velforeningen har skjøtselsavtale med Vaktmester Andersen AS som har stelt grøntarealene og klippet hekker til en samlet kostnad på kr. 25.385,-.

Velforeningens andel av takarbeider beløp seg til kr. 50.411,-. Arbeidet ble koordinert gjennom vaktmester Andersen AS.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/43078cd2-014d-49ad-badb-cea653881f3c
visma sign
www.vismasign.com

Renovasjon.

Tømmehyppigheten for husholdnings avfall ble i 2022 redusert fra tre til to ganger i uken. Dette har bidratt til at kostnader til vaktmestertjenesten ikke har økt utover normal prisstigning.

Regnskapet 2024:

a) Resultat – egenkapital - likviditet mv.

Regnskapet for Velforeningen viser et overskudd kr. 142.370,-. Det var budsjettert med et overskudd på kr. 13.412,-. Det økonomiske resultatet anses for å være meget tilfredsstillende tatt i betraktning stadige endringer i energitariffen. Overskuddet er tillagt fri egenkapital.

Egenkapitalen som er plassert i bank, utgjør pr. 31/12-2024 kr. 843.869,- og dekker på kort sikt Velforeningens behov for arbeidskapital/egenkapital og en rimelig likviditetsreserve.

Likviditeten har vært tilfredsstillende gjennom 2024.

b) Inntekter.

Inntektene beløp seg til kr. 1.698.362,- hvorav kr. 300.000,- gjaldt innbetalinger fra sameiene Løvenskiolds gate 19, President Harbitz gate 25 og President Harbitz gate 27 i henhold til nedfelt fordelingsbrøk for inntekter/kostnader mellom sameiene. Inntektene var i samsvar med budsjett.

Inntekter på kr. 1.398.362,- gjaldt innbetaling fra seksjonseierne til dekning av kostnader for fjernvarme mv. Innbetalingen var basert på kr. 18,- pr. kvm pr. mnd.

c) Driftskostnader.

Samlede driftsrelaterte kostnader utgjorde kr. 1.555.869,- mot budsjettert kr. 1.684.550,-. Av totale driftsrelaterte kostnader gjelder kr. 1.139.776,- energikostnader til drift av fjernvarmen. Ellers vises til årsregnskapet for 2024 med noter.

Fortsatt drift.

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Styret mener at årsregnskapet for 2024 gir et rettvisende bilde av Løvenskiold Terrasse Velforenings eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av årsregnskapet for 2024.

Budsjett 2024.

Budsjettet for 2025 viser et underskudd på kr. 71.024,-.
Det er lagt til grunn uendret innbetaling fra de tre sameiene på kr. 300.000.

Innbetaling kr. 1.320.676,- fra seksjonseierne for fjernvarme mv er basert på en innbetaling på kr. 17,00 pr. kvm pr. mnd. Dette gir en reduksjon på kr. 1,- pr. kvm. pr. mnd. i forhold til 2024. Budsjettet er basert på energipris på 130 øre pr. Kwh og et forbruk på 1.050.000 Kwh.

Egenkapital pr. 31/12-2024 utgjorde kr. 843.869,- som reduseres til kr. 772.845,- pr. 31/12-2025 hvis budsjettert resultat oppnås. Dette dekker behovet for arbeidskapital/egenkapital og gir tilstrekkelig likviditetsreserve gjennom året. Røropplegget herunder røropplegg knyttet til fjernvarmen i gården er

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/43078cd2-014d-49ad-badb-cea653881f3c
visma sign
www.vismasign.com

av eldre dato, og det kan bli behov for utbedringer. Det er derfor behov for å ha tilstrekkelige midler i tilgjengelig utover dekning av løpende drift.

Hvordan resultatutviklingen vil bli i 2025, vil avhenge svært mye av i hvilken retning fjernvarmekostnadene endrer seg i løpet av året. Strømstøtten videreføres i 2025. Hvorvidt strømstøtten videreføres i 2026 eller senere år er ikke bestemt.

Fra regjeringens side er det presentert et forslag om ettårig fastprisavtale kalt Norgespris. Det er foreslått en pris på 50 øre pr. Kwh. Videre er det foreslått at man fortsatt kan velge å benytte strømstøtteordningen hvis det er ønskelig. Det foreligger altså en valgmulighet.

Det er pr. 20/2 -2025 ikke avklart om Norgespris-alternativet vil bli gjort gjeldende for foretak som benytter fjernvarme slik som Velforeningen.

Oslo, 26. februar 2025

Eirik Namli (s) Pierre-Emanuel Bryde Guibaud (s) Olav Økern (s)

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/43078cd2-014d-49ad-badb-cea653881f3c

visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 4 pages before this page
Dokumentet inneholder 4 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 4 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 4 sider før denne side
Detta dokument innehåller 4 sidor före denna sida

EIRIK NAMLI
13a47ed0-fd91-49c6-95ca-41a85342e788 - 2025-02-27 09:14:00 UTC +02:00
BankID - 0817f34-6e34-4ed6-bb39-e5d2f26c4cbb - NO

PIERRE EMANUEL BRYDE GUIBAUD
7897b93d-f805-4b46-a15a-72f3dcd5defb - 2025-02-27 13:26:05 UTC +02:00
BankID - 5008594b-3b60-41fa-aa34-8e0a0d01491b - NO

Olav Økern
82936e87-af9e-4075-9be5-3341f8dff3e8 - 2025-03-04 17:12:37 UTC +02:00
BankID - bebd5277-7067-42c2-b919-c88166e81ad8 - NO

authority to sign — asemavaltuutus — ställningsfullmakt — autoritet til å signere — myndighed til at underskrive
representative — nimenkirjoitusoikeus — firmateckningsrätt — representant — repræsentant
custodial — huoltaja/edunvalvoja — förvaltare — foresatte/verge — frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/43078cd2-014d-49ad-badb-cea653881f3c

visma sign
www.vismasign.com

Løvenskiold Terrasse Vel

Resultatregnskap pr. 31.12.24

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
INNTEKTER			
Løvenskioldsgate 19 (L19)		89 640	89 640
Løvenskioldsgate 19 (L19)		418 802	442 069
President Harbitz gate 25 (PH25)		109 890	109 890
President Harbitz gate 25 (PH25)		512 957	541 454
President Harbitz gate 27 (PH27)		100 470	100 470
President Harbitz gate 27 (PH27)		466 603	492 526
Andre driftsinntekter		-	-
Sum inntekter		**1 698 362**	**1 776 049**
UTGIFTER			
Lønnsutgifter			
Lønn		-	-
Feriepenger		-	-
Arbeidsgiveravgift		-	-
Sum lønnsutgifter		-	-
Driftsutgifter			
Nettleie/strøm		11 947	11 464
Fjernvarme	1	1 139 776	1 299 619
Reparasjon/vedlikehold fyranlegg	2	97 119	54 893
Skadedyrservice		18 597	17 551
Avfallscontainer		7 970	7 590
Reparasjon/vedlikehold	3	50 411	21 184
Vedlikehold uteområder	4	25 385	25 234
Vaktmestertjeneste		151 161	140 614
Ekstraarbeider vaktmester		-	719
Forretningsførsel		12 060	11 510
Regnskapsførsel		36 420	34 760
Andre kostnader	5	5 023	1 040
Sum kostnader		1 555 869	1 626 178
Andre finanskostnader		(124)	(107)
Årsresultat		142 370	149 764

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/no/document-check/ea611252-8484-4a62-a0dd-8c09eda29e13
visma sign
www.vismasign.com

Løvenskiold Terrasse Vel

Balanse pr. 31.12.24

		Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Tilgodehavende Telia Norge AS		-	(142)
Sum fordringer		-	(142)
Kontanter, bankinnskudd og lignende			
Driftskonto, DnB - 1503.02.55892		1 011 556	929 899
Sum bankinnskudd		**1 011 556**	**929 899**
Sum omløpsmidler		**1 011 556**	**929 757**
Sum eiendeler		**1 011 556**	**929 757**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Fri egenkapital		701 499	551 735
Periodens resultat		142 370	149 764
Sum egenkapital		**843 869**	**701 499**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	6	167 687	228 259
Sum kortsiktig gjeld		**167 687**	**228 259**
Sum egenkapital og gjeld		**1 011 556**	**929 757**

Oslo, 26. februar 2025
for styret i
Løvenskiold Terrasse Velforening

Eirik Namli (s) Pierre-Emanuel Bryde Guibaud (s) Olav Økern (s)

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/no/document-check/ea611252-8484-4a62-a0dd-8c09eda29e13
visma sign
www.vismasign.com

Løvenskiold Terrasse Vel
Noter til regnskap pr. 31.12.2024

Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

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

a) Driftsinntekter

Tjenester inntektsføres etterhvert som de leveres.

b) Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

c) Anleggsmidler/Langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivingen reverseres når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger er til stede.

d) Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Ansatte, godtgjørelser mv.

Gjennomsnittlig antall årsverk	0

Selskapet er et sameie og faller derfor ikke inn under kravene om obligatorisk tjenestepensjon

Note 1 - Fjernvarme

Fjernvarme, jan-des 2024	1 181 739
Kompensasjonsordningen fjernvarme	(34 836)
Rabatt fjernvarme	(7 127)
Sum	**1 139 776**

Note 2 - Reparasjon/vedlikehold fyranlegg

Stenging av varmeanlegg	1 625
Serviceavtale	21 525
Byttet sirkulasjonspumpe for varmeanlegg	73 969
Sum	**97 119**

Note 3 - Reparasjon/vedlikehold

Velets andel av takarbeider	50 411
Sum	**50 411**

Note 4 - Vedlikehold uteområder

Skjøtselsavtale, luking/klipp av hekk	25 385
Sum	**25 385**

Note 5 - Andre kostnader

VismaSign	120
Lysmateriell	4 028
Avfallssekker	875
Sum	**5 023**

Note 6 - Leverandørgjeld

Hafslund Oslo Celsio AS	166 701
Ustekveikja Energi AS	986
Sum	**167 687**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/mb/document-check/ea611252-8484-4a62-a0dd-8c09edd29e13
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 3 pages before this page
Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 3 sider før denne side
Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida

EIRIK NAMLI
ac32d422-318f-449f-ad8b-f4307cb943c7 - 2025-02-27 09:14:00 UTC +02:00
BankID - 0817ff34-6e34-4ed6-bb39-e5d2f26c4cbb - NO

PIERRE EMANUEL BRYDE GUIBAUD
93478ca7-f1b8-44d2-a896-6bf817ea30b8 - 2025-02-27 13:26:05 UTC +02:00
BankID - 5006594b-3b60-41fa-aa34-8e0a0d01491b - NO

Olav Økern
12ed2b03-4076-4d94-92f6-e5387a8db240 - 2025-03-05 18:51:07 UTC +02:00
BankID - 35e7ae51-b933-48e7-ac2a-12a788628fc7 - NO

authority to sign | asemavaltuutus | ställningsfullmakt | autoritet til å signere | myndighed til at underskrive
representative | nimenkirjoitusoikeus | firmateckningsrätt | representant | repræsentant
custodial | huoltaja/edunvalvoja | förvaltare | foresatte/verge | filhedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/mb/document-check/ea611252-8484-4a62-a0dd-8c09edd29e13
visma sign
www.vismasign.com

26.februar 2025

Løvenskiold Terrasse Velforening

		Budsjett 2025	Resultatregnskap 2024	Budsjett 2024
INNTEKTER				
Inntekter fjernvarme	Note 1	1 320 676,00	1 398 362,00	1 398 362,00
Inntekter sameiene	Note 2	300 000,00	300 000,00	300 000,00
Sum inntekter		**1 620 676,00**	**1 698 362,00**	**1 698 362,00**
Andre driftskostnader				
Nettleie/strøm		18 000,00	11 947,00	18 000,00
Fjernvarme	Note 3	1 372 500,00	1 139 776,00	1 368 750,00
Reparasjon/service fjernvarme		24 000,00	97 119,00	24 000,00
Avfallscontainer		9 000,00	7 970,00	9 000,00
Skadedyrservice		20 000,00	18 597,00	19 000,00
Reparasjon/vedlikehold		6 000,00	50 411,00	6 000,00
Vedlikehold uteområder		26 000,00	25 385,00	26 000,00
Vaktmestertjeneste		159 000,00	151 161,00	154 000,00
Vaktmester div arbeider		-	-	6 000,00
Forretningsførsel		13 000,00	12 060,00	12 200,00
Regnskapsførsel		39 000,00	36 420,00	36 700,00
Andre kostnader		5 000,00	5 023,00	5 000,00
Sum andre driftskostnader:		**1 691 500,00**	**1 555 869,00**	**1 684 650,00**
Driftsresultat:		(70 824,00)	142 493,00	13 712,00
Finansinntekter/finanskostnader				
Renteinntekter				
Andre finanskostnader		(200,00)	(124,00)	(300,00)
Netto finanskostnader/finansinntekter		(200,00)	(124,00)	(300,00)
Årsresultat (underskudd budsjett 2025/overskudd 2024, overskudd budsjett 202		(71 024,00)	**142 370,00**	**13 412,00**

Note 1 inntekter fjernvarme

	Netto m2	Kostnad pr. m2	Pr. mnd.	2024
Løvenskiolds gt.19	1 938,90	17,00	32 961	395 536
President Harbitz gt. 25	2 374,80	17,00	40 372	484 459
President Harbitz gt. 27	2 160,20	17,00	36 723	440 681
	6 473,90		110 056	1 320 676

Note 2 inntekter fra sameiene

	Andel	Totalt
Løvenskiolds gt.19	29,88 %	89 640,00
President Harbitz gt. 25	36,63 %	109 890,00
President Harbitz gt. 27	33,49 %	100 470,00
Sum inntekter		300 000,00

Løvenskiold Terrasse Velforening — Fjernvarme

Forbruk i Kwh

År	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Måned															
Januar		209 450	181 860	175 940	165 750	147 570	182 260	149 140	154 200	158 520	123 030	186 830	139 280	138 720	154 320
Februar		170 350	154 870	147 500	122 760	127 000	137 020	136 240	152 040	128 660	120 920	148 130	117 100	118 450	130 030
Mars		163 310	104 670	152 460	117 060	114 890	119 460	122 810	155 140	124 910	121 800	114 470	110 830	131 000	110 910
April		78 397	86 810	103 040	89 370	84 750	94 260	94 200	98 650	77 460	88 570	91 570	81 870	85 110	86 600
Mai		40 413	52 586	53 320	59 370	73 158	57 250	69 270	56 530	79 450	66 890	64 050	64 445	52 560	59 405
Juni		14 009	15 010	13 820	20 720	35 780	15 700	29 980	17 470	18 760	15 550	21 080	20 530	17 200	19 700
Juli		9 220	10 470	11 320	13 670	11 160	11 110	14 520	13 150	9 760	10 760	13 830	18 500	10 700	10 080
August		11 770	14 460	11 960	17 740	15 990	25 280	17 370	14 640	14 950	13 420	17 340	19 400	13 980	14 270
September	46 530	40 881	49 840	40 850	29 320	41 260	36 460	46 750	44 780	47 570	42 730	47 560	39 270	29 560	24 710
Oktober	105 730	85 070	101 990	84 850	79 450	86 330	94 360	67 210	87 680	96 460	82 060	77 290	74 830	92 773	69 930
November	160 460	106 920	116 480	117 030	107 670	113 270	128 740	125 460	113 400	124 190	98 120	111 060	97 470	131 990	107 710
Desember	153 360	138 640	166 350	125 330	119 660	129 860	133 880	148 710	147 110	134 485	122 445	151 980	151 690	155 650	127 740
	448 330	1 065 320	1 064 220	1 043 220	967 100	980 090	1 036 960	1 030 560	1 026 190	991 050	903 510	1 023 850	911 610	977 053,00	856 025

Kostnader pr. kvm. pr. mnd.

Kr. pr. kvm (avrundet):	13,12	10,34	11,82	10,72	10,27	11,75	12,14	14,44	13,49	10,30	18,72	18,20	17,69	16,70

bhjels24

Løvenskiold Terrasse Velforening

Budsjett 2025

Kostnader fjernvarme

Forbruk kwh		Øre pr.kwh inkl. m.v.a	Sum kostnad totalt i kroner.
1 050 000		200,00	2 100 000,00
1 050 000		185,40	1 946 700,00
1 050 000		157,00	1 648 500,00
1 050 000		**130,00**	**1 365 000,00**
1 050 000		120,00	1 260 000,00

I tillegg kommer årlig kostnad til fjernavlesning (to-veiskommunikasjon) av fjernvarmeforbruket som beløper seg til: **7 500,00**

varme25

SAMEIET PRESIDENT HARBITZ GATE 27

Fullmakt til ordinært årsmøte i Sameiet President Harbitz gate 27
mandag 31. mars 2025

Fra: .....

Eier av seksjon nr. .....

Jeg gir med dette fullmakt til:

☐ Styrets leder Eirik Namli

☐ Annen navngitt person: .....

til å stemme på mine vegne i de saker som er til behandling på årsmøte iht. saksliste i møteinnkallingen

Kommentarer:

.....

.....

.....

.....

.....

Sted:.....

Dato:.....

Signatur:.....

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/KINE FJERDINGEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0127/24
Vår referanse: 3414903/23433988
Bestilling: C3 2024-03-06 (5) 115

Dato
06.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
54555	105	6.9.1985	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	213	366	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT
06.SEP.85 054555

H

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

BYSKRIVEREN I OSLO

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	213	366		Oslo
2. Eier	Navn			Fødselsdato (dag, mnd., år)
	A/S MOHNLØKKEN II			
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) [X] bruksenhetenes areal eller [ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller [X] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller [ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

Rett kopi Magnus Lindmark 2/2

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 2.456	Snr.	Formål	Brøk med nevner = 2.456
1	2	3	1	2	3
1	B	47	21	B	104
2	B	106	22	B	140
3	B	106	23	B	139
4	B	130	24		
5	B	85	24		
6	B	90	26		
7	B	122	27		
8	B	130	28		
9	B	85	29		
10	B	90	30		
11	B	122	31		
12	B	130	32		
13	B	85	33		
14	B	90	34		
15	B	122	35		
16	B	130	36		
17	B	85	37		
18	B	88	38		
19	B	120	39		
20	B	110	40		
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		2.456

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

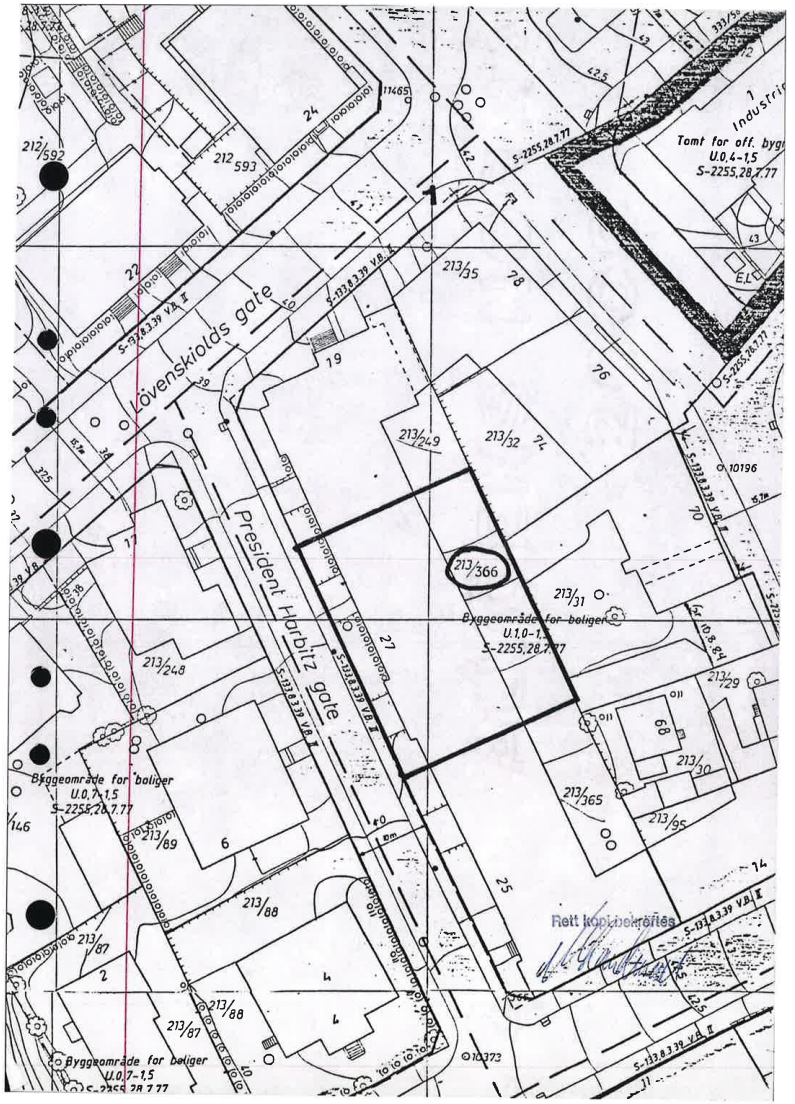
7. Supplerende tekst

Sameiet har pant i den enkelte seksjon for inntil kr. 20.000.- uten opptrinnsrett med prioritet inntil 90% av første overdragelsessum, senere inntil 90% av lånetakst.

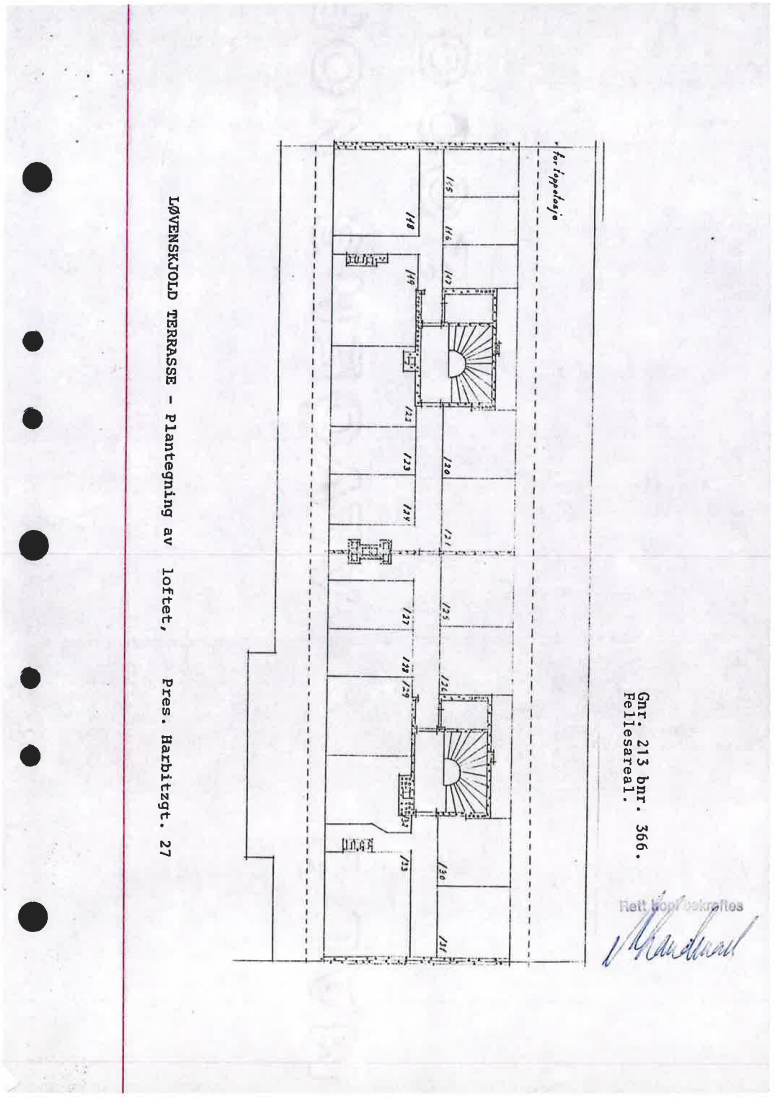
Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
5/9 1985	A/S MOHNLØKKEN II
Sted: Oslo	Jan Fredrik Ottesen

Dokumentet returneres til:

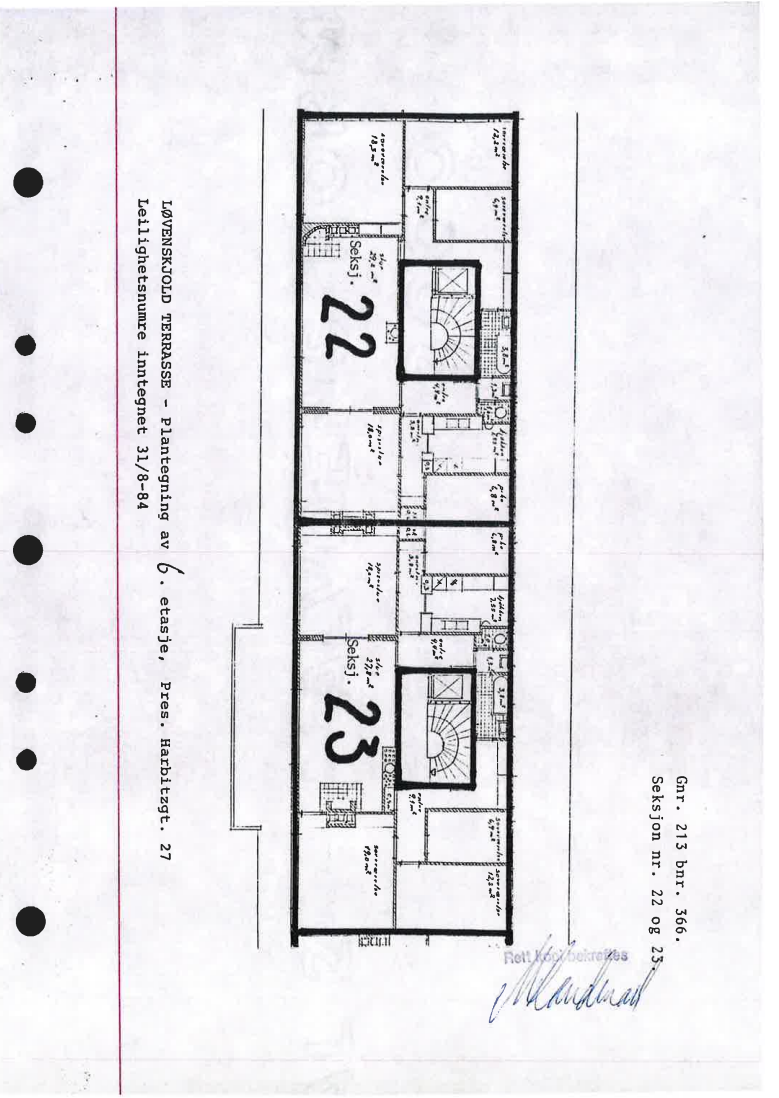
Navn	Adresse	Telefon
Advokatfirmaet Bade, Ottesen og Landmark	Boks 1600 Vika, 0119 Oslo 1	411834

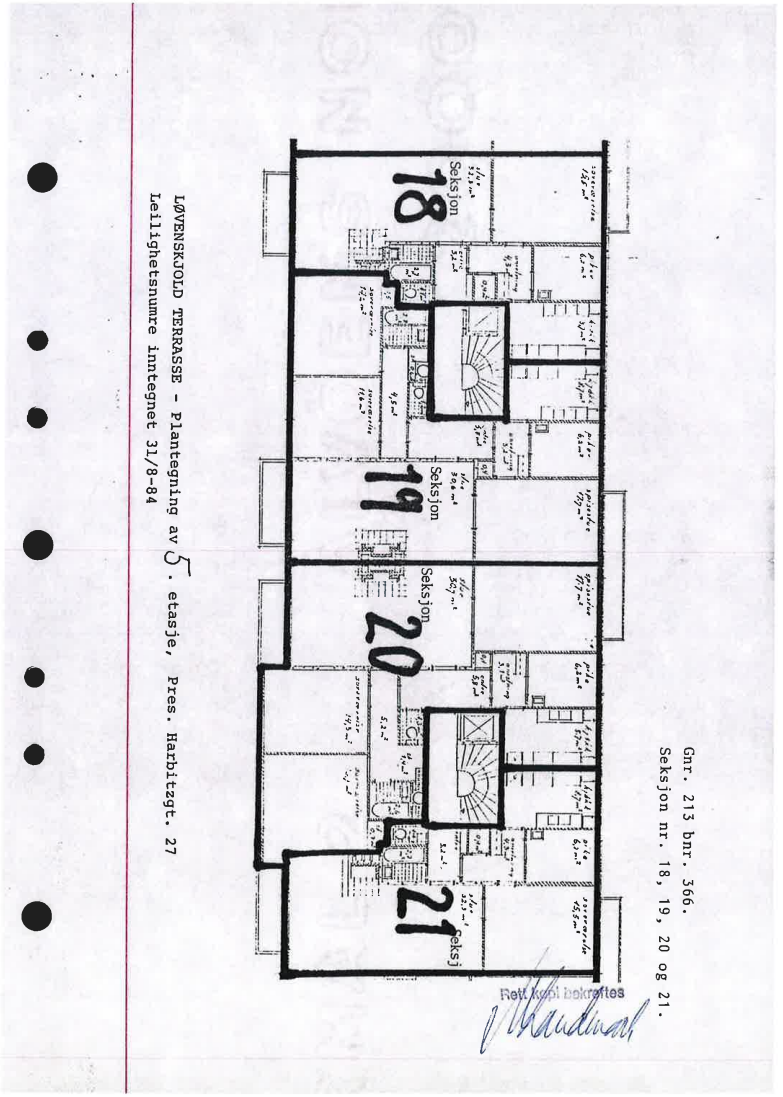


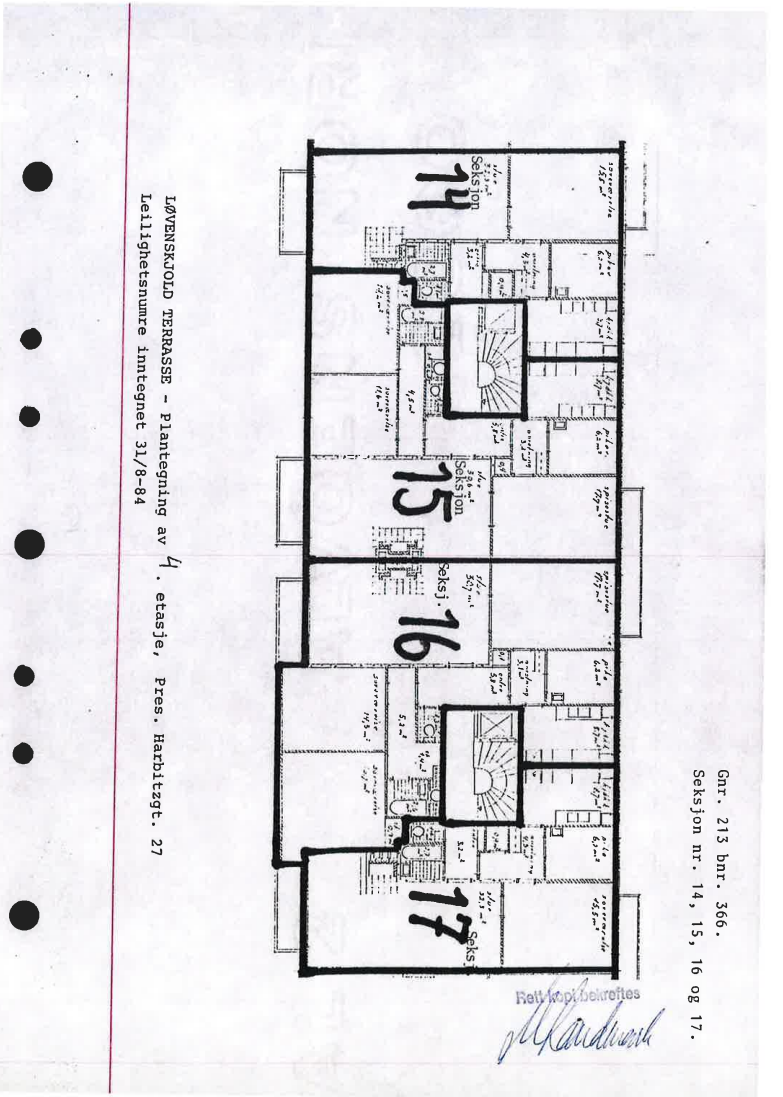
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/54555/105
Uthentet 2024-03-06 10:28

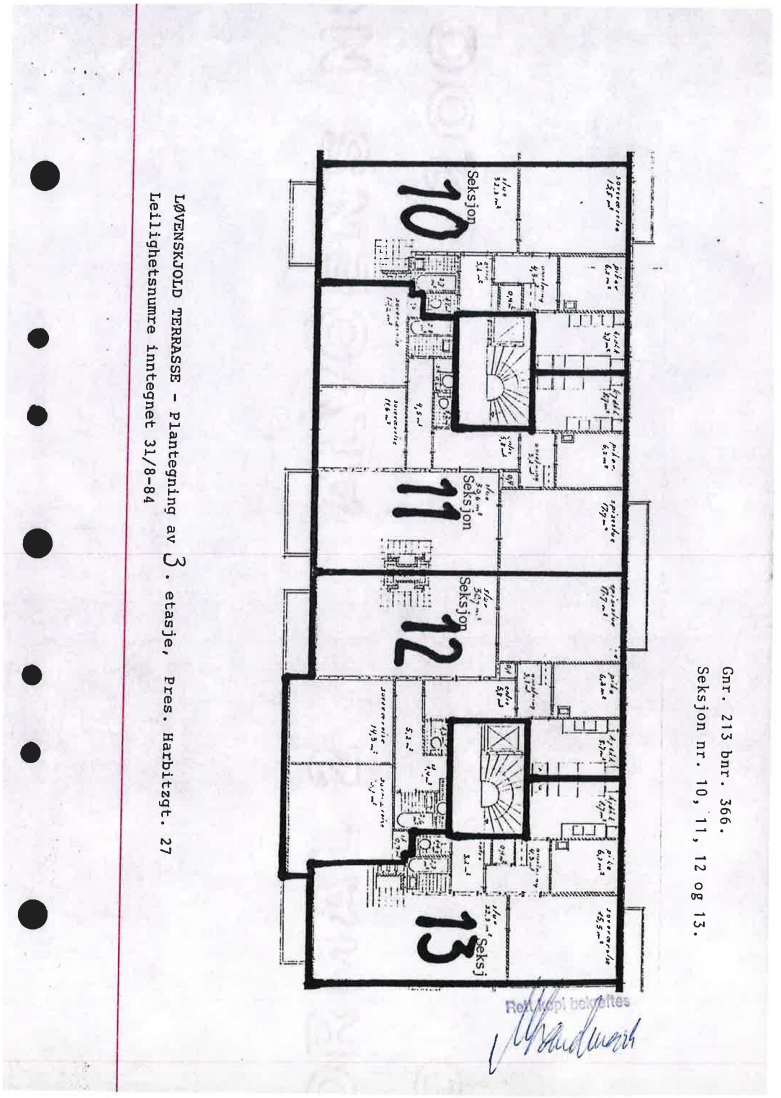


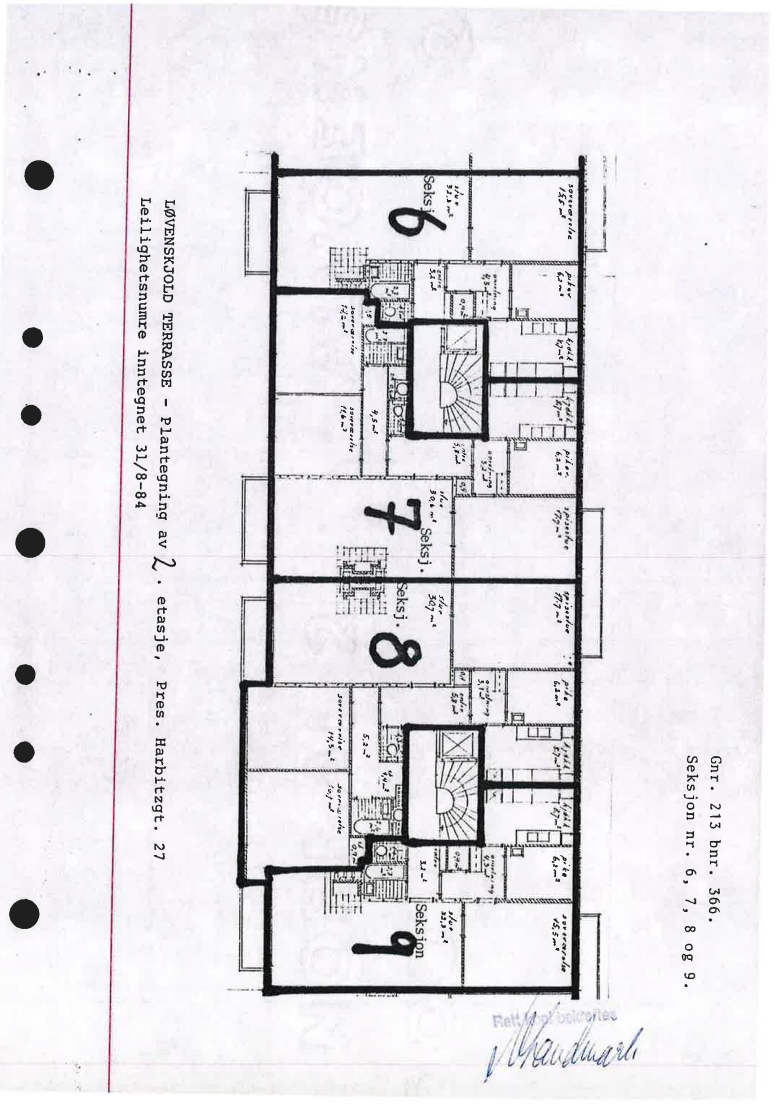
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/54555/105
Uthentet 2024-03-06 10:28




Seksjon 18
Seksjon 19
Seksjon 20
Seksj 21
Gnr. 213 bnr. 366.
Seksjon nr. 18, 19, 20 og 21.
LØVENSKJOLD TERRASSE - Plantegning av 5. etasje, Pres. Harbitzgt. 27
Leilighetsnumre inntegnet 31/8-84
Rett kopi bekreftes

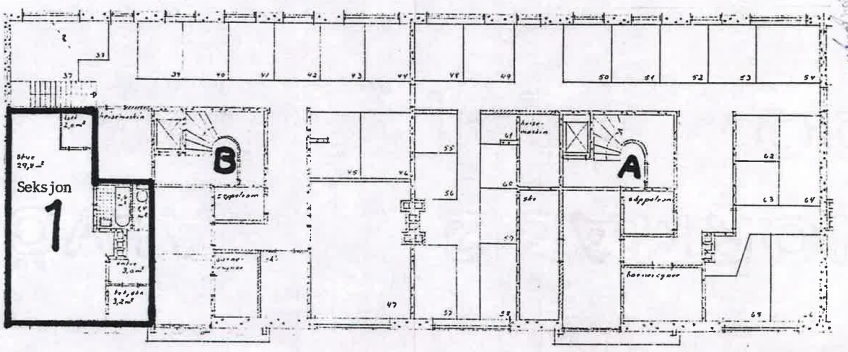

Seksjon 14
Seksjon 15
Seksj 16
Seks 17
Gnr. 213 bnr. 366.
Seksjon nr. 14, 15, 16 og 17.
LØVENSKJOLD TERRASSE - Plantegning av 4. etasje, Pres. Harbitzgt. 27
Leilighetsnumre inntegnet 31/8-84
Rett kopi bekreftes


LØVENSKJOLD TERRASSE - Plantegning av 3. etasje, Pres. Harbitzgt. 27
Leilighetsnumre inntegnet 31/8-84
Gnr. 213 bnr. 366.
Seksjon nr. 10, 11, 12 og 13.
Seksjon 10
Seksjon 11
Seksjon 12
Seksj 13
Kjøkken
Bad
Rett kopi bekreftes


LØVENSKJOLD TERRASSE - Plantegning av 2. etasje, Pres. Harbitzgt. 27
Leilighetsnumre inntegnet 31/8-84
Gnr. 213 bnr. 366.
Seksjon nr. 6, 7, 8 og 9.
Seksj 6
Seksj. 7
Seksj. 8
Seksjon 9
Kjøkken
Bad
Rett kopi bekreftes

Side 18 av 19
Attestert kopi av dok.nr. 1985/54555/105
Uthentet 2024-03-06 10:28
Kartverket

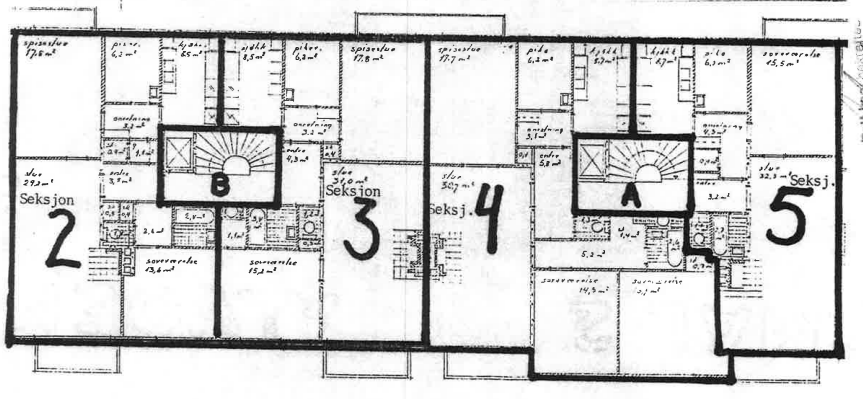
Gnr. 213 bnr. 366.
Seksjon nr. 1.



LØVENSKJOLD TERRASSE - Plantegning av kjelleren, Pres. Harbitzgt. 27
Leilighetsnumre inntegnet 31/8-84

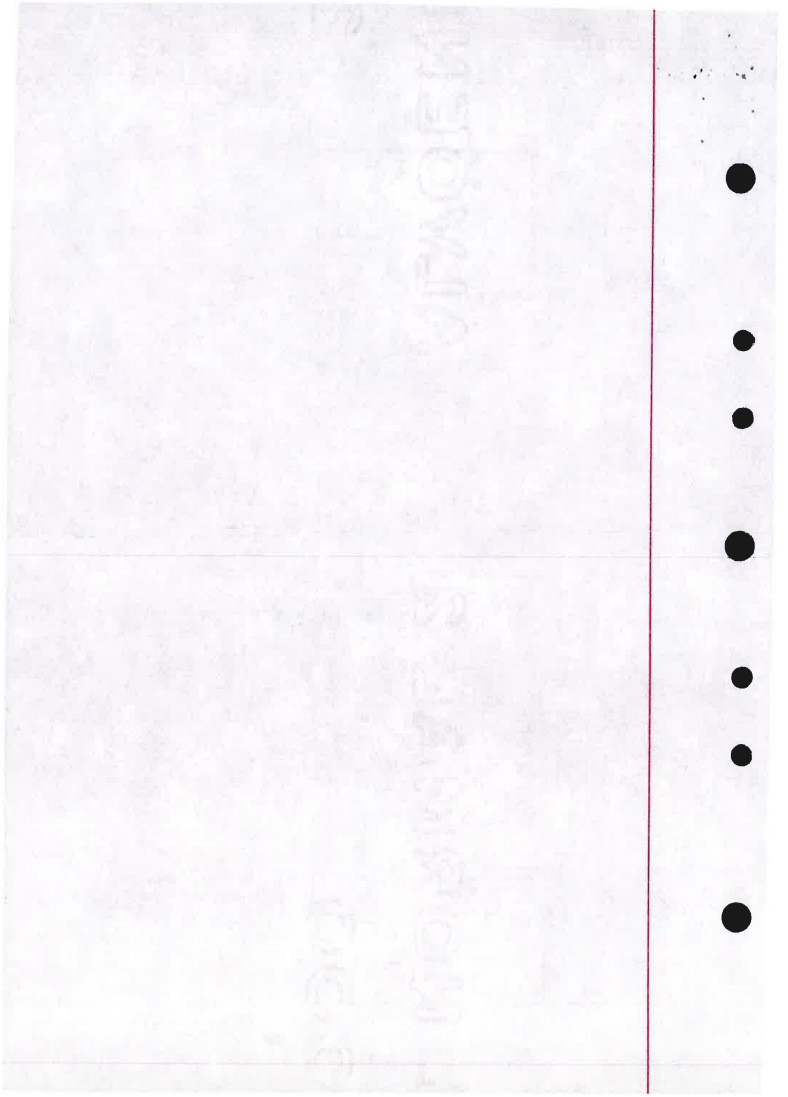
Side 16 av 19
Attestert kopi av dok.nr. 1985/54555/105
Uthentet 2024-03-06 10:28
Kartverket

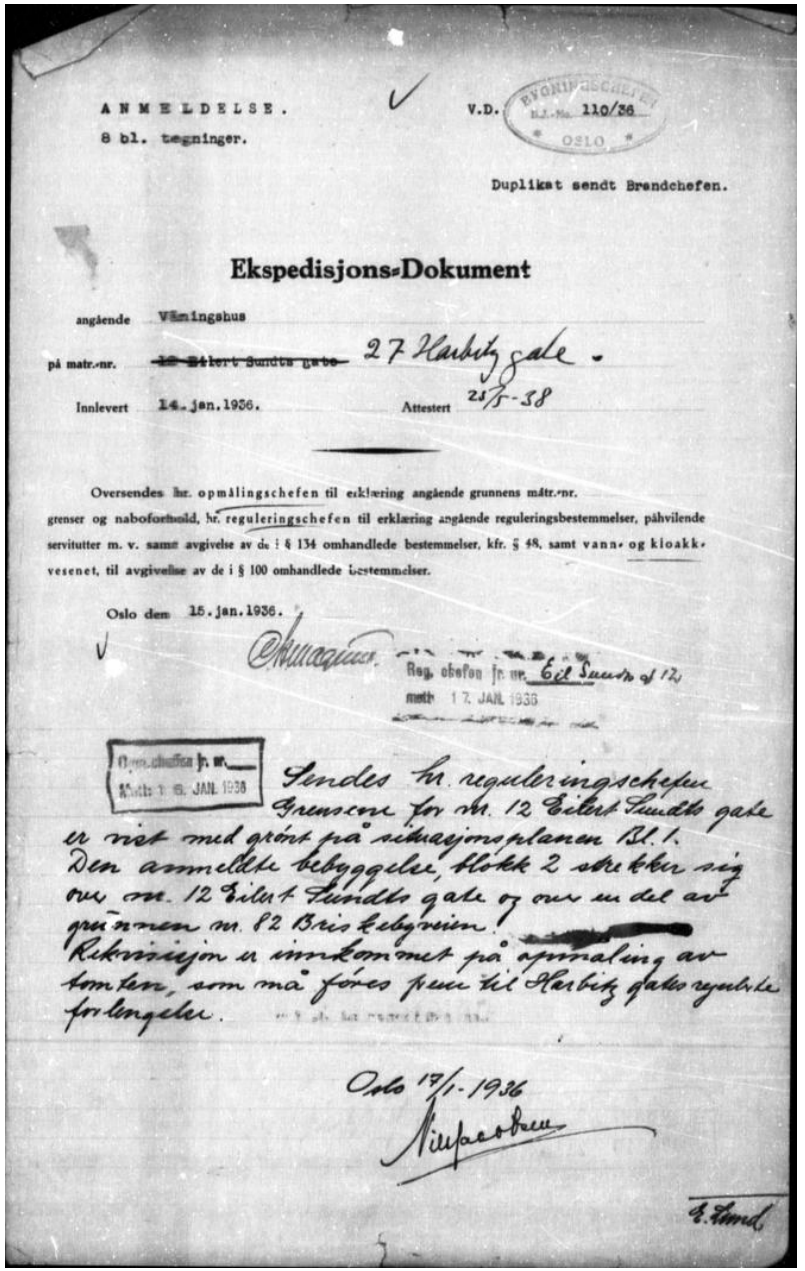
Gnr. 213 bnr. 366.
Seksjon nr. 2, 3, 4 og 5.



LØVENSKJOLD TERRASSE - Plantegning av 1. etasje, Pres. Harbitzgt. 27
Leilighetsnumre inntegnet 31/8-84

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/54555/105
Uthentet 2024-03-06 10:28





ANMELDELSE. V.D. BJ.-No. 110/36

8 bl. tegninger.

Duplikat sendt Brandchefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. ~~12 Eilert Sundts gate~~ 27 Harbitz gate

Innlevert 14. jan. 1936. Attestert 25/5-38

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens mått.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 15. jan. 1936.

Reg. sjefen jr. nr. 61 Saus. of 12/

mott: 17. JAN. 1936

Opm.chefen jr. nr.

mott: 16. JAN. 1936

Sendes hr. reguleringschefen

Grensene for nr. 12 Eilert Sundts gate er rist med grønt på situasjonsplanen Bl. 1.

Den anmeldte bebyggelse, blokk 2 strekker sig over nr. 12 Eilert Sundts gate og over en del av grunnen nr. 82 Briskebyveien.

Rekvisisjon er innkommet på opmåling av tomten, som må føres frem til Harbitz gates regulerte forlengelse.

Oslo 17/1-1936

Nilsen Aubert

E. Lund

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

PRESIDENT HARBITZ' GATE 27 A, 0259 OSLO

Gnr: 213 Bnr: 366 Seksjon: 12
301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	
Utskriftsdato:	11/06/2025
Oppdragsnummer:	97721
Referansenr:	

PEDER VILHELM AUBERT
992 33 432
pa@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

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

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

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Fireroms eierseksjon i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.
Gjennomgående leilighet i 3. etasje med balkong.

Standard
Totaloppusset leilighet med god standard.

Oppgraderinger i leiligheten
Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

Leiligheten er totaloppusset i 2025:
– Rehabilitert badene.
– Vann- og avløpsrør.
– Oppgradert det elektriske anlegget.
– Kvik kjøkkeninnredning. Sigvartsen benkeplate.
– Overflateoppussing.
– Avrettet etasjeskiller.
– Innvednige dører.
– Garderobeskap.

Oppgraderinger i sameiet

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av sameiet i den senere tid:

2025: Nye soilrør i leiligheten.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1938, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Ytterdører (Stue/kjøkken / 3. etasje)
- Vinduer
- Vannbåren varme
- Ventilasjon

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Christiania Eiendomsselskab AS
Takstmenn:	Peder Vilhelm Aubert
Befaring/tilstede:	Selskapets representant v/ Pål Christian Riis, Takstmann: Peder Vilhelm Aubert

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 213 Bnr: 366 Seksjon: 12
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	852.4 m²
Eierbrøk seksjon:	130 / 2456
Hjemmelshaver:	Christiania Eiendomsselskab AS
Adresse:	President Harbitz' gate 27 A, 0259 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	09/06/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	05/06/2025		Selgers egenerklæring er mottatt.		
Ambita infoland	08/06/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1938

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
3. etasje	121	121	0
Loft	0	0	0
Sum bolig:	121	121	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
3. etasje	Bad, Bad 2, Stue/kjøkken, Tre soverom, Entré/gang	
Loft		Ekstern bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	5	0	0
3. etasje	121	0	0	4
Loft	0	0	0	0
Sum bolig:	121	5	0	4
Sum BRA:	126			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
3. etasje	Bad, Bad 2, Stue/kjøkken, Tre soverom, Entré/gang		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Boligen disponerer en ekstern bod i kjeller på ca. 5 m², samt en loftsbod. Loftsboden er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 11 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

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

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong/murverk, med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

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

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist:
- Rehabilitert det elektriske anlegget.

Dokumentasjon er ikke fremvist for øvrig arbeider med dokumentasjonskrav de siste fem årene, som tidligere er nevnt under oppsummering i konklusjonen. Leiligheten er totaloppusset, og nylig ferdigstilt. Ifølge eier kommer dokumentasjon i etterkant.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1986/87.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse EI-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue og to soverom.

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

Balkonger, terrasser, og lignende

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 4 m². Tremmer på dekke. Rekkverk i betongkonstruksjon, med pusset og malte overflater. Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Markise.

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

I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav. TG: 1

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.

Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse: Åpen peis i stuen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

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

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

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap under servant i bad. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i badet. Leilighetens stoppekraner for varmt- og kaldtvann til badene er lokalisert i fordelerskapet. Egen vanntilførsel og stoppekraner i kjøkkenet. Opplegg til vaskemaskin og automatisk vannstopper i garderobeskap i entré.

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

Vannbåren varme

Beskrivelse: Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Tilluft via åpning av vinduer.
Fuktstyrte avtrekksvifter i badene.
Luftespalte med lufttilførsel under dører mot badene.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

Leiligheten ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. Ved å montere elektrisk avtrekksvifte i kanal for oppdriftsventilasjon, vil det kunne skapes et overtrykk i kanalen som resulterer i begrenset luftsirkulasjon i andre leiligheter. Det anbefales på generelt grunnlag å ikke montere elektriske avtrekksvifter i felles kanaler for oppdriftsventilasjon.

Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen.

Oppholdsrommene er ikke utstyrt med ventiler, noe som nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet. TG: 2

Elektrisk anlegg

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

Elektrisk anlegg

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

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er oppgradert i 2025.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Samsvarserklæring signert og datert 08.06.2025 er fremvist for følgende arbeider: Hele elektriske anlegget, nytt OV i sikringsskap i trappehus.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Belysning under bærebjelke. Benkeplater i kompositttstein med underlimt kum i kompositt. Platetopp med ventilator, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Kvik kjøkkeninnredning fra 2025. Sigvartsen benkeplate.

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

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Heldekkende teppe i ett soverom. Parkett i fiskebensmønster for øvrig.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Tapet i entré. Sparklet og malte overflater på plater/murpuss for øvrig.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater i kjøkken, entré og badene. Pusset og malte overflater for øvrig. Himlingshøyde er målt til 2,62 m målt i stue og til 2,48 m i entré.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Åpent garderobeskap med stang, skuffer og hyller i samtlige soverom. Garderobeskap med glatte fronter i entré og ett soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier rehabilitert i 2025. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist. Ifølge eier er dokumentasjon under utarbeidelse.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater i dusjsone. Sparklet og malte overflater for øvrig.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil og belysning over servanter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Dusj med skillevegg i herdet glass, to servanter og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk oppvarming – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøpen.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Hulltaking – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nylig ferdigstilt og badet har aldri vært i bruk.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad 2, 3. etasje

Beskrivelse: Badet er ifølge eier rehabilitert i 2025. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist. Ifølge eier er dokumentasjon under utarbeidelse.

Overflater på innvendige gulv – Bad 2, 3. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger – Bad 2, 3. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad 2, 3. etasje

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

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad 2, 3. etasje

Beskrivelse: Dusj på gulv, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk oppvarming – Bad 2, 3. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøpen.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Hulltaking – Bad 2, 3. etasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nylig ferdigstilt og badet har aldri vært i bruk.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Stue/kjøkken, 3. etasje

Ytterdører – Stue/kjøkken, 3. etasje

Beskrivelse: Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1987.

Tilstandsvurdering: Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

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

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

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

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

VEDTEKTER

for

LØVENSKIOLD TERRASSE VELFORENING

§ 1 Medlemskap.

Alle seksjoner av eiendommene Løvenskiolds gate 19, President Harbitz' gate 25 og President Harbitz' gate 27 i Oslo plikter å være medlem av velforeningen og er bundet av dens bestemmelser.

§ 2 Velforeningens oppgaver.

Eiendommene Løvenskiolds gate 19 og President Harbitz' gate 25 og 27 er matrikulert som tre forskjellige eiendommer, men oppført som ett boligkompleks. Eiendommene har bl.a. felles fjernvarmeanlegg. Bygningene er oppført som en arkitektonisk enhet.

Velforeningen skal forvalte de felles anlegg og forøvrig ivareta medlemmenes felles interesser så som orden og opparbeidelse og vedlikehold av eiendommenes utendørs arealer.

Foreningen kan også treffe beslutning om ansettelse av felles forretningsfører og vaktmester.

Foreningen kan treffe vedtak for å påse at bygningene beholder sitt enhetlige utseende med hensyn til fargevalg, vinduer og annen utvendig utforming.

Beslutninger som etter lov om eierseksjoner kun kan skje ved kvalifisert flertall, må tas i hvert enkelt sameie med slikt flertall.

§ 3 Fellesutgifter.

Utgifter som pådras til ivaretagelse av oppgavene etter § 2 og foreningens drift skal dekkes av de tre boligsameier etter følgende fordelingsnøkkel:

President Harbitz' gate 27	2.456 rn2	33,49 %
President Harbitz' gate 25	2.637 rn2	36,63 %
Løvenskiolds gate 19	2.192 m2	29,88 %
	7.335 rn2	100 %

Foreningens utgifter skal holdes innen en rimelig økonomisk ramme og ikke gå utover det

som etter vanlig oppfatning bør anvendes for å sikre god og forsvarlig drift og fornuftige påkostninger.

§ 4 Utvendig vedlikehold m.v.

Medlemmene er forpliktet til å holde sine bygg og tomter i en slik stand at de ikke virker sterkt skjemmende eller er til vesentlig ulempe for andre.

Ved brudd på bestemmelsene i første ledd kan styret etter skriftlig advarsel beslutte å pådra vedkommende boligsameie de utgifter som er nødvendige for å rette på forholdet. Til slik beslutning kreves tilslutning fra minst to tredjedeler av styrets medlemmer. Beslutningen kan ikke settes i verk før en måned etter at skriftlig varsel om beslutningen er sendt det boligsameie det gjelder og ikke om sameiet da har planer om rettelse som skal utføres innen rimelig tid.

§ 5 Generalforsamling

Den øverste myndighet i velforeningen utøves av generalforsamlingen. Denne avholdes når styret eller minst en tiendedel av medlemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Det avholdes ikke generalforsamling uten i de tilfeller som er nevnt i første ledd. Foreningens årsregnskap og budsjett behandles i sameiermøtene i de tre sameier, og vedtas de i alle tre, kreves ingen ytterligere behandling. I motsatt fall skal styret innkalle generalforsamlingen. Styret beslutter om foreningens årsregnskap skal revideres.

Styret innkaller til generalforsamling skriftlig med varsel på minst 8 og høyst 20 dager; i påtrengende tilfeller med minst 3 dagers varsel.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, saksliste og forslag som skal behandles. For vedtektsendringer og andre beslutninger som krever kvalifisert flertall, må hovedinnholdet i forslaget beskrives.

I generalforsamlingen har hver seksjon i de tre boligsameier en stemme. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett i generalforsamlingen. Medlemmene har rett til å møte

ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal fremlegge skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende møte medmindre det fremgår at annet er ment. Styret og forretningsføreren har rett til å være tilstede og til å uttale seg.
Forretningsføreren har plikt til å være tilstede med mindre det er åpenbart unødvendig eller han har gyldig forfall.
Inntil møteleder er valgt, ledes møtet av velforeningens forretningsfører, jfi. § 6. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes i generalforsamlingen. Den skal undertegnes av møtelederen og et medlem som velges av generalforsamlingen.
Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer med mindre annet er fastsatt.
Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmer til vedtektsendringer.

§ 6 Styret

Velforeningen ledes av et styre som består av styrene i de tre boligsameier. Styret velger selv sin leder for 1 år av gangen. Ledervervet skal gå på omgang mellom de tre boligsameiene.
Velforeningen forpliktes ved underskrift av forretningsføreren og to styremedlemmer i fellesskap.
Styret kan beslutte å ansette forretningsfører og vaktmester. Forretningsfører skal være til stede i styrets møter.
Vedtatt på konstituerende generalforsamling 20.1.1987, revidert i juni 1998, 4.5.2000.
og 11.04.2018.

V E D T E K T E R

for

SAMEIET PRESIDENT HARBITZ GATE 27

I
Sameiet.

Sameiet President Harbitz gate 27 består av eierseksjonene i eiendommen President Harbitz gate 27, gnr.213, bnr.366 i Oslo.

II
Råderett.

Hver enkelt seksjonseier råder fysisk og rettslig over sin seksjon som en eier råder over sin eiendom med de begrensninger som følger av lov om eierseksjoner og nærværende vedtekter.

Overdragelse skal meldes skriftlig til styret ved forretningsføreren. Selgeren er ansvarlig for at kjøperen gjøres kjent med sameiets vedtekter samt eventuelt andre bestemmelser.

Leiligheter kan ikke bygges om til hybler. Til hybler kan ikke flere rom enn leilighetens opprinnelige soverom leies ut. Styret kan etter skriftlig og begrunnet søknad gi dispensasjon når særlige behov tilsier det. Dispensasjon må gis skriftlig. Styret har myndighet til å avgjøre om forbudet er overtrådt og eventuelt gi pålegg om å avslutte utleie i strid med disse vedtekter.

Seksjonen og fellesanleggene må ikke brukes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for andre i bygget.

Det må ikke gjøres eksteriørmessige endringer uten årsmøtets samtykke. Eiendommens utseende skal være enhetlig og likt de andre to gårdene i Løvenskiold Terrasse. Sameiets styrende organer samt Løvenskiold Terrasse Velforening kan treffe vedtak for å ivareta dette.

III
Vedlikehold.

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 og røykvarslere
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører

Unnlater noen å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverger ulemper, kan sameiets styre sørge for vedlikehold for vedkommendes regning.

IV
Fellesutgifter

Fellesutgifter dekkes av en felles kasse. Det fastsettes på årsmøte hvor stort månedlig beløp som skal innbetales til kassen. Beløpet fordeles seksjonseierne imellom i henhold til sameierbrøken.

Månedsbeløpet skal kunne reguleres i ønskelig utstrekning. Det skal tas sikte på at fellesskapet skal opparbeide en etter omstendighetene rimelig reserve.

Utgifter forbundet med oppvarming, varmtvann og andre felles tjenester føres i særskilt regnskap felles for Løvenskiold Terrasse. Utgiftene fordeles etter leilighetens netto leieareal og innkreves sammen med fellesutgiftene. Også i dette regnskap kan det opparbeides en reserve.

V
Sikkerhet for forpliktelser.

På hver seksjon er tinglyst pantesikkerhet for seksjonseierens forpliktelser ovenfor sameiet. Hver seksjonseier er forpliktet til å medvirke til endring i sikkerhet om det besluttes av årsmøtet.

VI
Skader/forsikring.

Sameiet tegner huseierforsikring for bygningen med faste innredninger. For innvendig skade som dekkes av forsikringen, betaler seksjonseieren egenandelen hvis han er ansvarlig for skaden. Innvendig skade som skyldes ytre forhold, dekkes av sameiet, hvis det ikke dekkes av forsikring.

Hver seksjonseier har ansvar for skade som voldes på eiendommen av ham selv eller noen han har gitt adgang til eiendommen, med mindre skaden dekkes av forsikring.

VII
Mislighold.

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine økonomiske eller andre forpliktelser over for de andre seksjonseierne, kan sameiet med skriftlig varsel pålegge vedkommende å flytte og å selge seksjonen i samsvar med eierseksjonslovens regler.

Brudd på vedtekter og andre bestemmelser vedtatt av sameiet anses som brudd på forpliktelse ovenfor sameiet.

VIII
Årsmøtet.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av seksjonseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om tidspunkt for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller til årsmøte skriftlig med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte innkalles på samme måte med minst 3 og høyst 20 dager varsel.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, saksliste og forslag som skal behandles. For vedtaksendringer og annet som etter loven eller vedtektene må vedtas med mist to tredjedels flertall, må hovedinnholdet i forslaget beskrives. Varsel og innkallingen skjer elektronisk.

Sameiets årsmøte skal behandle:

1. Styrets årsberetning.
2. Regnskap og budsjett.
3. Valg av styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.
4. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett hustandsmedlem møte- og talerett i årsmøtet. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Den fullmektige skal fremlegge skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende møte med mindre det fremgår at annet er ment.

Årsmøte ledes av styrets leder eller annen person som velges av årsmøtet.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes i årsmøtet. Den skal undertegnes av møtelederen og tilstedeværende seksjonseier som velges av årsmøtet.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer med mindre annet er fastsatt.

Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmer til vedtaksendringer og andre vedtak der det kreves etter eierseksjonsloven, med mindre strengere flertallskrav er oppstilt.

Revisor velges og hans godtgjørelse skal fastsettes av årsmøte. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor velges. Revisor skal være registrert eller statsautorisert, jfr. eierseksjonsloven §65.

IX
Styret.

Sameiet ledes av et styre som står for forvaltning av seksjonseiernes felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet.

Styret velges av årsmøtet. Det skal bestå av leder og to andre medlemmer. Lederen velges særskilt. Det kan besluttes å velge varamedlemmer. Gjenvalg kan finne sted. Funksjonstiden er to år om ikke annet besluttes av årsmøtet.

Sameiet forpliktes ved underskrift av lederen og ett styremedlem i fellesskap.

X
Boligfellesskapet Løvenskiold Terrasse.

Eiendommene Løvenskiolds gate 19 og President Harbitz gate 25 og 27 er oppført som et sammenhengende boligkompleks og har bl.a. felles fjernvarmeanlegg som skal drives under ett. Fordeling av utgifter felles for de tre eiendommer sameiene imellom skjer på grunnlag av boligflaten (nevnerne i sameierbrøken), se dog pkt. IV tredje ledd.

Forvaltningen av fellesskapet skjer gjennom Løvenskiold Terrasse Velforening. Hver seksjon i de tre gårder er forpliktet til å være medlem av velforeningen. De tre boligsameier og deres medlemmer er forpliktet til å rette seg etter det som besluttes av kompetent organ i vellet i henhold til dets vedtekter og dekke de utgifter som i den anledning pådras i felles interesse.

Sameiets styre er sameiets representanter i velforeningens styre.

Nærværende bestemmelser kan kun endres ved enstemmighet av de avgitte stemmer, og bare om det besluttes i hvert av de tre boligseksjonseier President Harbitz gate 25 og 27 og Løvenskiolds gate 19. Det henviser for øvrig til vedtektene for Løvenskiold Terrasse Velforening som vedlegg til disse vedtekter.

XI
Boder og bruk av fellesarealet.

Seksjonseieren har 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. Bodarealet inngår i sameiets fellesareal. Det er ikke adgang til å tildele evigvarende eksklusiv bruksrett til deler av fellesareal inklusive boder (jfr. eierseksjonsloven § 25)

Hver sameier disponerer to boder (fortrinnsvis en på loft og en i kjeller), med unntak av eier av sokkelleiligheter som disponerer en bod. Eiere av toppleilighetene disponerer tre boder hver. Styret fordeler bodene.

Hensettes eiendeler i fellesområdet ut over det som er tillat etter første ledd, vil dette bli fjernet på eiers bekostning.

Det tillates ingen faste elektriske installasjoner i bodene eller fellesarealene, som for eksempel fryser, kjøleskap, batterilader eller andre elektriske enheter.

XII
Kortidsutleie av leiligheter.

Kortidsutleie av leiligheter må ikke overskride 60 dager pr. kalenderår.

XIII

For øvrig henvises til lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 20.1 1987 og revidert i juni 1998 og 08.05.2000, 11.04.2018 og 29.04.2019.

VEDTEKTER

for

LØVENSKIOLD TERRASSE VELFORENING

§ 1 Medlemskap.

Alle seksjoner av eiendommene Løvenskiolds gate 19, President Harbitz' gate 25 og President Harbitz' gate 27 i Oslo plikter å være medlem av velforeningen og er bundet av dens bestemmelser.

§ 2 Velforeningens oppgaver.

Eiendommene Løvenskiolds gate 19 og President Harbitz' gate 25 og 27 er matrikulert som tre forskjellige eiendommer, men oppført som ett boligkompleks. Eiendommene har bl.a. felles fjernvarmeanlegg. Bygningene er oppført som en arkitektonisk enhet.

Velforeningen skal forvalte de felles anlegg og forøvrig ivareta medlemmenes felles interesser så som orden og opparbeidelse og vedlikehold av eiendommenes utendørs arealer.

Foreningen kan også treffe beslutning om ansettelse av felles forretningsfører og vaktmester.

Foreningen kan treffe vedtak for å påse at bygningene beholder sitt enhetlige utseende med hensyn til fargevalg, vinduer og annen utvendig utforming.

Beslutninger som etter lov om eierseksjoner kun kan skje ved kvalifisert flertall, må tas i hvert enkelt sameie med slikt flertall.

§ 3 Fellesutgifter.

Utgifter som pådras til ivaretagelse av oppgavene etter § 2 og foreningens drift skal dekkes av de tre boligsameier etter følgende fordelingsnøkkel:

President Harbitz' gate 27	2.456 rn2	33,49 %
President Harbitz' gate 25	2.637 rn2	36,63 %
Løvenskiolds gate 19	2.192 m2	29,88 %
	7.335 rn2	100 %

Foreningens utgifter skal holdes innen en rimelig økonomisk ramme og ikke gå utover det

som etter vanlig oppfatning bør anvendes for å sikre god og forsvarlig drift og fornuftige påkostninger.

§ 4 Utvendig vedlikehold m.v.

Medlemmene er forpliktet til å holde sine bygg og tomter i en slik stand at de ikke virker sterkt skjemmende eller er til vesentlig ulempe for andre.

Ved brudd på bestemmelsene i første ledd kan styret etter skriftlig advarsel beslutte å pådra vedkommende boligsameie de utgifter som er nødvendige for å rette på forholdet. Til slik beslutning kreves tilslutning fra minst to tredjedeler av styrets medlemmer. Beslutningen kan ikke settes i verk før en måned etter at skriftlig varsel om beslutningen er sendt det boligsameie det gjelder og ikke om sameiet da har planer om rettelse som skal utføres innen rimelig tid.

§ 5 Generalforsamling

Den øverste myndighet i velforeningen utøves av generalforsamlingen. Denne avholdes når styret eller minst en tiendedel av medlemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Det avholdes ikke generalforsamling uten i de tilfeller som er nevnt i første ledd. Foreningens årsregnskap og budsjett behandles i sameiermøtene i de tre sameier, og vedtas de i alle tre, kreves ingen ytterligere behandling. I motsatt fall skal styret innkalle generalforsamlingen. Styret beslutter om foreningens årsregnskap skal revideres.

Styret innkaller til generalforsamling skriftlig med varsel på minst 8 og høyst 20 dager; i påtrengende tilfeller med minst 3 dagers varsel.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, saksliste og forslag som skal behandles. For vedtektsendringer og andre beslutninger som krever kvalifisert flertall, må hovedinnholdet i forslaget beskrives.

I generalforsamlingen har hver seksjon i de tre boligsameier en stemme. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett i generalforsamlingen. Medlemmene har rett til å møte

ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal fremlegge skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende møte medmindre det fremgår at annet er ment. Styret og forretningsføreren har rett til å være tilstede og til å uttale seg.
Forretningsføreren har plikt til å være tilstede med mindre det er åpenbart unødvendig eller han har gyldig forfall.
Inntil møteleder er valgt, ledes møtet av velforeningens forretningsfører, jfi. § 6. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes i generalforsamlingen. Den skal undertegnes av møtelederen og et medlem som velges av generalforsamlingen.
Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer med mindre annet er fastsatt.
Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmer til vedtektsendringer.

§ 6 Styret

Velforeningen ledes av et styre som består av styrene i de tre boligsameier. Styret velger selv sin leder for 1 år av gangen. Ledervervet skal gå på omgang mellom de tre boligsameiene.
Velforeningen forpliktes ved underskrift av forretningsføreren og to styremedlemmer i fellesskap.
Styret kan beslutte å ansette forretningsfører og vaktmester. Forretningsfører skal være til stede i styrets møter.
Vedtatt på konstituerende generalforsamling 20.1.1987, revidert i juni 1998, 4.5.2000.
og 11.04.2018.

V E D T E K T E R

for

SAMEIET PRESIDENT HARBITZ GATE 27

I
Sameiet.

Sameiet President Harbitz gate 27 består av eierseksjonene i eiendommen President Harbitz gate 27, gnr.213, bnr.366 i Oslo.

II
Råderett.

Hver enkelt seksjonseier råder fysisk og rettslig over sin seksjon som en eier råder over sin eiendom med de begrensninger som følger av lov om eierseksjoner og nærværende vedtekter.

Overdragelse skal meldes skriftlig til styret ved forretningsføreren. Selgeren er ansvarlig for at kjøperen gjøres kjent med sameiets vedtekter samt eventuelt andre bestemmelser.

Leiligheter kan ikke bygges om til hybler. Til hybler kan ikke flere rom enn leilighetens opprinnelige soverom leies ut. Styret kan etter skriftlig og begrunnet søknad gi dispensasjon når særlige behov tilsier det. Dispensasjon må gis skriftlig. Styret har myndighet til å avgjøre om forbudet er overtrådt og eventuelt gi pålegg om å avslutte utleie i strid med disse vedtekter.

Seksjonen og fellesanleggene må ikke brukes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for andre i bygget.

Det må ikke gjøres eksteriørmessige endringer uten årsmøtets samtykke. Eiendommens utseende skal være enhetlig og likt de andre to gårdene i Løvenskiold Terrasse. Sameiets styrende organer samt Løvenskiold Terrasse Velforening kan treffe vedtak for å ivareta dette.

III
Vedlikehold.

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 og røykvarslere
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører

Unnlater noen å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverger ulemper, kan sameiets styre sørge for vedlikehold for vedkommendes regning.

IV
Fellesutgifter

Fellesutgifter dekkes av en felles kasse. Det fastsettes på årsmøte hvor stort månedlig beløp som skal innbetales til kassen. Beløpet fordeles seksjonseierne imellom i henhold til sameierbrøken.

Månedsbeløpet skal kunne reguleres i ønskelig utstrekning. Det skal tas sikte på at fellesskapet skal opparbeide en etter omstendighetene rimelig reserve.

Utgifter forbundet med oppvarming, varmtvann og andre felles tjenester føres i særskilt regnskap felles for Løvenskiold Terrasse. Utgiftene fordeles etter leilighetens netto leieareal og innkreves sammen med fellesutgiftene. Også i dette regnskap kan det opparbeides en reserve.

V
Sikkerhet for forpliktelser.

På hver seksjon er tinglyst pantesikkerhet for seksjonseierens forpliktelser ovenfor sameiet. Hver seksjonseier er forpliktet til å medvirke til endring i sikkerhet om det besluttes av årsmøtet.

VI
Skader/forsikring.

Sameiet tegner huseierforsikring for bygningen med faste innredninger. For innvendig skade som dekkes av forsikringen, betaler seksjonseieren egenandelen hvis han er ansvarlig for skaden. Innvendig skade som skyldes ytre forhold, dekkes av sameiet, hvis det ikke dekkes av forsikring.

Hver seksjonseier har ansvar for skade som voldes på eiendommen av ham selv eller noen han har gitt adgang til eiendommen, med mindre skaden dekkes av forsikring.

VII
Mislighold.

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine økonomiske eller andre forpliktelser over for de andre seksjonseierne, kan sameiet med skriftlig varsel pålegge vedkommende å flytte og å selge seksjonen i samsvar med eierseksjonslovens regler.

Brudd på vedtekter og andre bestemmelser vedtatt av sameiet anses som brudd på forpliktelse ovenfor sameiet.

VIII
Årsmøtet.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av seksjonseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om tidspunkt for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller til årsmøte skriftlig med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte innkalles på samme måte med minst 3 og høyst 20 dager varsel.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, saksliste og forslag som skal behandles. For vedtaksendringer og annet som etter loven eller vedtektene må vedtas med mist to tredjedels flertall, må hovedinnholdet i forslaget beskrives. Varsel og innkallingen skjer elektronisk.

Sameiets årsmøte skal behandle:

1. Styrets årsberetning.
2. Regnskap og budsjett.
3. Valg av styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.
4. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett hustandsmedlem møte- og talerett i årsmøtet. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Den fullmektige skal fremlegge skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende møte med mindre det fremgår at annet er ment.

Årsmøte ledes av styrets leder eller annen person som velges av årsmøtet.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes i årsmøtet. Den skal undertegnes av møtelederen og tilstedeværende seksjonseier som velges av årsmøtet.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer med mindre annet er fastsatt.

Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmer til vedtaksendringer og andre vedtak der det kreves etter eierseksjonsloven, med mindre strengere flertallskrav er oppstilt.

Revisor velges og hans godtgjørelse skal fastsettes av årsmøte. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor velges. Revisor skal være registrert eller statsautorisert, jfr. eierseksjonsloven §65.

IX
Styret.

Sameiet ledes av et styre som står for forvaltning av seksjonseiernes felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet.

Styret velges av årsmøtet. Det skal bestå av leder og to andre medlemmer. Lederen velges særskilt. Det kan besluttes å velge varamedlemmer. Gjenvalg kan finne sted. Funksjonstiden er to år om ikke annet besluttes av årsmøtet.

Sameiet forpliktes ved underskrift av lederen og ett styremedlem i fellesskap.

X
Boligfellesskapet Løvenskiold Terrasse.

Eiendommene Løvenskiolds gate 19 og President Harbitz gate 25 og 27 er oppført som et sammenhengende boligkompleks og har bl.a. felles fjernvarmeanlegg som skal drives under ett. Fordeling av utgifter felles for de tre eiendommer sameiene imellom skjer på grunnlag av boligflaten (nevnerne i sameierbrøken), se dog pkt. IV tredje ledd.

Forvaltningen av fellesskapet skjer gjennom Løvenskiold Terrasse Velforening. Hver seksjon i de tre gårder er forpliktet til å være medlem av velforeningen. De tre boligsameier og deres medlemmer er forpliktet til å rette seg etter det som besluttes av kompetent organ i vellet i henhold til dets vedtekter og dekke de utgifter som i den anledning pådras i felles interesse.

Sameiets styre er sameiets representanter i velforeningens styre.

Nærværende bestemmelser kan kun endres ved enstemmighet av de avgitte stemmer, og bare om det besluttes i hvert av de tre boligseksjonseier President Harbitz gate 25 og 27 og Løvenskiolds gate 19. Det henviser for øvrig til vedtektene for Løvenskiold Terrasse Velforening som vedlegg til disse vedtekter.

XI
Boder og bruk av fellesarealet.

Seksjonseieren har 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. Bodarealet inngår i sameiets fellesareal. Det er ikke adgang til å tildele evigvarende eksklusiv bruksrett til deler av fellesareal inklusive boder (jfr. eierseksjonsloven § 25)

Hver sameier disponerer to boder (fortrinnsvis en på loft og en i kjeller), med unntak av eier av sokkelleiligheter som disponerer en bod. Eiere av toppleilighetene disponerer tre boder hver. Styret fordeler bodene.

Hensettes eiendeler i fellesområdet ut over det som er tillat etter første ledd, vil dette bli fjernet på eiers bekostning.

Det tillates ingen faste elektriske installasjoner i bodene eller fellesarealene, som for eksempel fryser, kjøleskap, batterilader eller andre elektriske enheter.

XII
Kortidsutleie av leiligheter.

Kortidsutleie av leiligheter må ikke overskride 60 dager pr. kalenderår.

XIII

For øvrig henvises til lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 20.1 1987 og revidert i juni 1998 og 08.05.2000, 11.04.2018 og 29.04.2019.

VEDTEKTER

for

LØVENSKIOLD TERRASSE VELFORENING

§ 1 Medlemskap.

Alle seksjoner av eiendommene Løvenskiolds gate 19, President Harbitz' gate 25 og President Harbitz' gate 27 i Oslo plikter å være medlem av velforeningen og er bundet av dens bestemmelser.

§ 2 Velforeningens oppgaver.

Eiendommene Løvenskiolds gate 19 og President Harbitz' gate 25 og 27 er matrikulert som tre forskjellige eiendommer, men oppført som ett boligkompleks. Eiendommene har bl.a. felles fjernvarmeanlegg. Bygningene er oppført som en arkitektonisk enhet.

Velforeningen skal forvalte de felles anlegg og forøvrig ivareta medlemmenes felles interesser så som orden og opparbeidelse og vedlikehold av eiendommenes utendørs arealer.

Foreningen kan også treffe beslutning om ansettelse av felles forretningsfører og vaktmester.

Foreningen kan treffe vedtak for å påse at bygningene beholder sitt enhetlige utseende med hensyn til fargevalg, vinduer og annen utvendig utforming.

Beslutninger som etter lov om eierseksjoner kun kan skje ved kvalifisert flertall, må tas i hvert enkelt sameie med slikt flertall.

§ 3 Fellesutgifter.

Utgifter som pådras til ivaretagelse av oppgavene etter § 2 og foreningens drift skal dekkes av de tre boligsameier etter følgende fordelingsnøkkel:

President Harbitz' gate 27	2.456 rn2	33,49 %
President Harbitz' gate 25	2.637 rn2	36,63 %
Løvenskiolds gate 19	2.192 m2	29,88 %
	7.335 rn2	100 %

Foreningens utgifter skal holdes innen en rimelig økonomisk ramme og ikke gå utover det

som etter vanlig oppfatning bør anvendes for å sikre god og forsvarlig drift og fornuftige påkostninger.

§ 4 Utvendig vedlikehold m.v.

Medlemmene er forpliktet til å holde sine bygg og tomter i en slik stand at de ikke virker sterkt skjemmende eller er til vesentlig ulempe for andre.

Ved brudd på bestemmelsene i første ledd kan styret etter skriftlig advarsel beslutte å pådra vedkommende boligsameie de utgifter som er nødvendige for å rette på forholdet. Til slik beslutning kreves tilslutning fra minst to tredjedeler av styrets medlemmer. Beslutningen kan ikke settes i verk før en måned etter at skriftlig varsel om beslutningen er sendt det boligsameie det gjelder og ikke om sameiet da har planer om rettelse som skal utføres innen rimelig tid.

§ 5 Generalforsamling

Den øverste myndighet i velforeningen utøves av generalforsamlingen. Denne avholdes når styret eller minst en tiendedel av medlemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Det avholdes ikke generalforsamling uten i de tilfeller som er nevnt i første ledd. Foreningens årsregnskap og budsjett behandles i sameiermøtene i de tre sameier, og vedtas de i alle tre, kreves ingen ytterligere behandling. I motsatt fall skal styret innkalle generalforsamlingen. Styret beslutter om foreningens årsregnskap skal revideres.

Styret innkaller til generalforsamling skriftlig med varsel på minst 8 og høyst 20 dager; i påtrengende tilfeller med minst 3 dagers varsel.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, saksliste og forslag som skal behandles. For vedtektsendringer og andre beslutninger som krever kvalifisert flertall, må hovedinnholdet i forslaget beskrives.

I generalforsamlingen har hver seksjon i de tre boligsameier en stemme. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett i generalforsamlingen. Medlemmene har rett til å møte

ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal fremlegge skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende møte medmindre det fremgår at annet er ment. Styret og forretningsføreren har rett til å være tilstede og til å uttale seg.
Forretningsføreren har plikt til å være tilstede med mindre det er åpenbart unødvendig eller han har gyldig forfall.
Inntil møteleder er valgt, ledes møtet av velforeningens forretningsfører, jfi. § 6. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes i generalforsamlingen. Den skal undertegnes av møtelederen og et medlem som velges av generalforsamlingen.
Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer med mindre annet er fastsatt.
Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmer til vedtektsendringer.

§ 6 Styret

Velforeningen ledes av et styre som består av styrene i de tre boligsameier. Styret velger selv sin leder for 1 år av gangen. Ledervervet skal gå på omgang mellom de tre boligsameiene.
Velforeningen forpliktes ved underskrift av forretningsføreren og to styremedlemmer i fellesskap.
Styret kan beslutte å ansette forretningsfører og vaktmester. Forretningsfører skal være til stede i styrets møter.
Vedtatt på konstituerende generalforsamling 20.1.1987, revidert i juni 1998, 4.5.2000.
og 11.04.2018.

V E D T E K T E R

for

SAMEIET PRESIDENT HARBITZ GATE 27

I
Sameiet.

Sameiet President Harbitz gate 27 består av eierseksjonene i eiendommen President Harbitz gate 27, gnr.213, bnr.366 i Oslo.

II
Råderett.

Hver enkelt seksjonseier råder fysisk og rettslig over sin seksjon som en eier råder over sin eiendom med de begrensninger som følger av lov om eierseksjoner og nærværende vedtekter.

Overdragelse skal meldes skriftlig til styret ved forretningsføreren. Selgeren er ansvarlig for at kjøperen gjøres kjent med sameiets vedtekter samt eventuelt andre bestemmelser.

Leiligheter kan ikke bygges om til hybler. Til hybler kan ikke flere rom enn leilighetens opprinnelige soverom leies ut. Styret kan etter skriftlig og begrunnet søknad gi dispensasjon når særlige behov tilsier det. Dispensasjon må gis skriftlig. Styret har myndighet til å avgjøre om forbudet er overtrådt og eventuelt gi pålegg om å avslutte utleie i strid med disse vedtekter.

Seksjonen og fellesanleggene må ikke brukes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for andre i bygget.

Det må ikke gjøres eksteriørmessige endringer uten årsmøtets samtykke. Eiendommens utseende skal være enhetlig og likt de andre to gårdene i Løvenskiold Terrasse. Sameiets styrende organer samt Løvenskiold Terrasse Velforening kan treffe vedtak for å ivareta dette.

III
Vedlikehold.

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 og røykvarslere
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører

Unnlater noen å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverger ulemper, kan sameiets styre sørge for vedlikehold for vedkommendes regning.

IV
Fellesutgifter

Fellesutgifter dekkes av en felles kasse. Det fastsettes på årsmøte hvor stort månedlig beløp som skal innbetales til kassen. Beløpet fordeles seksjonseierne imellom i henhold til sameierbrøken.

Månedsbeløpet skal kunne reguleres i ønskelig utstrekning. Det skal tas sikte på at fellesskapet skal opparbeide en etter omstendighetene rimelig reserve.

Utgifter forbundet med oppvarming, varmtvann og andre felles tjenester føres i særskilt regnskap felles for Løvenskiold Terrasse. Utgiftene fordeles etter leilighetens netto leieareal og innkreves sammen med fellesutgiftene. Også i dette regnskap kan det opparbeides en reserve.

V
Sikkerhet for forpliktelser.

På hver seksjon er tinglyst pantesikkerhet for seksjonseierens forpliktelser ovenfor sameiet. Hver seksjonseier er forpliktet til å medvirke til endring i sikkerhet om det besluttes av årsmøtet.

VI
Skader/forsikring.

Sameiet tegner huseierforsikring for bygningen med faste innredninger. For innvendig skade som dekkes av forsikringen, betaler seksjonseieren egenandelen hvis han er ansvarlig for skaden. Innvendig skade som skyldes ytre forhold, dekkes av sameiet, hvis det ikke dekkes av forsikring.

Hver seksjonseier har ansvar for skade som voldes på eiendommen av ham selv eller noen han har gitt adgang til eiendommen, med mindre skaden dekkes av forsikring.

VII
Mislighold.

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine økonomiske eller andre forpliktelser over for de andre seksjonseierne, kan sameiet med skriftlig varsel pålegge vedkommende å flytte og å selge seksjonen i samsvar med eierseksjonslovens regler.

Brudd på vedtekter og andre bestemmelser vedtatt av sameiet anses som brudd på forpliktelse ovenfor sameiet.

VIII
Årsmøtet.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av seksjonseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om tidspunkt for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller til årsmøte skriftlig med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte innkalles på samme måte med minst 3 og høyst 20 dager varsel.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, saksliste og forslag som skal behandles. For vedtaksendringer og annet som etter loven eller vedtektene må vedtas med mist to tredjedels flertall, må hovedinnholdet i forslaget beskrives. Varsel og innkallingen skjer elektronisk.

Sameiets årsmøte skal behandle:

1. Styrets årsberetning.
2. Regnskap og budsjett.
3. Valg av styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.
4. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett hustandsmedlem møte- og talerett i årsmøtet. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Den fullmektige skal fremlegge skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende møte med mindre det fremgår at annet er ment.

Årsmøte ledes av styrets leder eller annen person som velges av årsmøtet.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes i årsmøtet. Den skal undertegnes av møtelederen og tilstedeværende seksjonseier som velges av årsmøtet.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer med mindre annet er fastsatt.

Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmer til vedtaksendringer og andre vedtak der det kreves etter eierseksjonsloven, med mindre strengere flertallskrav er oppstilt.

Revisor velges og hans godtgjørelse skal fastsettes av årsmøte. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor velges. Revisor skal være registrert eller statsautorisert, jfr. eierseksjonsloven §65.

IX
Styret.

Sameiet ledes av et styre som står for forvaltning av seksjonseiernes felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet.

Styret velges av årsmøtet. Det skal bestå av leder og to andre medlemmer. Lederen velges særskilt. Det kan besluttes å velge varamedlemmer. Gjenvalg kan finne sted. Funksjonstiden er to år om ikke annet besluttes av årsmøtet.

Sameiet forpliktes ved underskrift av lederen og ett styremedlem i fellesskap.

X
Boligfellesskapet Løvenskiold Terrasse.

Eiendommene Løvenskiolds gate 19 og President Harbitz gate 25 og 27 er oppført som et sammenhengende boligkompleks og har bl.a. felles fjernvarmeanlegg som skal drives under ett. Fordeling av utgifter felles for de tre eiendommer sameiene imellom skjer på grunnlag av boligflaten (nevnerne i sameierbrøken), se dog pkt. IV tredje ledd.

Forvaltningen av fellesskapet skjer gjennom Løvenskiold Terrasse Velforening. Hver seksjon i de tre gårder er forpliktet til å være medlem av velforeningen. De tre boligsameier og deres medlemmer er forpliktet til å rette seg etter det som besluttes av kompetent organ i vellet i henhold til dets vedtekter og dekke de utgifter som i den anledning pådras i felles interesse.

Sameiets styre er sameiets representanter i velforeningens styre.

Nærværende bestemmelser kan kun endres ved enstemmighet av de avgitte stemmer, og bare om det besluttes i hvert av de tre boligseksjonseier President Harbitz gate 25 og 27 og Løvenskiolds gate 19. Det henviser for øvrig til vedtektene for Løvenskiold Terrasse Velforening som vedlegg til disse vedtekter.

XI
Boder og bruk av fellesarealet.

Seksjonseieren har 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. Bodarealet inngår i sameiets fellesareal. Det er ikke adgang til å tildele evigvarende eksklusiv bruksrett til deler av fellesareal inklusive boder (jfr. eierseksjonsloven § 25)

Hver sameier disponerer to boder (fortrinnsvis en på loft og en i kjeller), med unntak av eier av sokkelleiligheter som disponerer en bod. Eiere av toppleilighetene disponerer tre boder hver. Styret fordeler bodene.

Hensettes eiendeler i fellesområdet ut over det som er tillat etter første ledd, vil dette bli fjernet på eiers bekostning.

Det tillates ingen faste elektriske installasjoner i bodene eller fellesarealene, som for eksempel fryser, kjøleskap, batterilader eller andre elektriske enheter.

XII
Kortidsutleie av leiligheter.

Kortidsutleie av leiligheter må ikke overskride 60 dager pr. kalenderår.

XIII

For øvrig henvises til lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 20.1 1987 og revidert i juni 1998 og 08.05.2000, 11.04.2018 og 29.04.2019.