



aktiv.

Eilert Sundts gate 55, 0355 OSLO

**Lys og pen ettroms
selveierleilighet | Attraktiv
beliggenhet rett ved Bogstadveien
| Perfekt førstegangskjøp**



Eiendomsmegler / Partner

Helena Holthe

Mobil 924 10 393

E-post helena.holthe@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 200 000,-
Omkostn.: Kr 81 390,-
Total ink omk.: Kr 3 281 390,-
Felleskostn.: Kr 2 432,-
Selger: Maja Siqveland

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1890
BRA-i/BRA Total 17/20 kvm
Tomtstr.: 377 kvm
Soverom: 0
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 214, bnr. 55
Snr. 10
Oppdragsnr.: 1008260056

Lys og pen ettroms selveierleilighet | Attraktiv beliggenhet rett ved Bogstadveien

Velkommen til en sjarmerende studioleilighet i Eilert Sundts gate 55, beliggende i attraktive Uranienborg/Hegdehaugen. Leiligheten ligger i 2. etasje og vender mot bakgård. Store vindusflater gir godt med naturlig lys og en luftig romfølelse. Attraktiv og sentral beliggenhet med umiddelbar nærhet til Bogstadveien, caféer, restauranter og kollektivtransport. Perfekt førstegangskjøp med lave felleskostnader og populær beliggenhet på Majorstuen.

Merk deg dette:

- Plassbesparende veggsgeng
- Oppgradert i 2024 med nytt kjøkken og overflater
- Generøs takhøyde på ca. 2,9m
- Kjellerbod på 3 kvm
- Velholdt bygård med hyggelig bakgård
- Perfekt førstegangskjøp, pendlerbolig eller utleieobjekt
- Umiddelbar nærhet til trikk/buss



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	58
Boligopplysninger	69
Nabolagsprofil	135
Budskjema	143

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 17 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 20 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 3 kvm Kjellerbod.

2. etasje

BRA-i: 17 kvm Entré, bad/wc, kjøkken og stue.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde i stue ca. 2,9 m

Kjellerbod på ca. 2,5 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

377 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet i et populært og veletablert boligområde. Her bor du urbant med kort vei til alt du trenger i hverdagen. Utenfor døren finner du alt av fasiliteter som kaféer, restauranter, dagligvareforretninger, Vinmonopol, offentlig kommunikasjon og grøntarealer.

I nærområdet har du et stort utvalg av dagligvarebutikker. Både Extra, Kiwi og Rema 1000 ligger begge i kort gange fra leiligheten. For den handleglade er det kort avstand

til Oslos desidert mest populære og eksklusive handlegate i Bogstadveien. Hegdehaugsveien/Bogstadveien har gjennomgått en omfattende rehabilitering og området er ferdigstilt med økt trafiksikkerhet, bedre universell utforming, bedre fremkommelighet og tilgjengelighet, økt beplantning og oppvarmede fortau m.m. Det er også kun en kort tur til Slottsparken og videre Karl Johans gate med sine utallige butikker, restauranter og kaféer. Bislett og Thereses gate byr på blant annet Godt Brød Bisletthjørnet, Kaffebrenneriet, bakevarer, apotek, flere dagligvarebutikker, Vinmonopolet, St. Lars, United Bakeries og Laundromat, samt andre koselige kaféer, butikker og restauranter. På Adamstuen finnes blant annet hyggelige kaféer, grønnsakhandel, Baker Hansen, Oslo Raw og to sushi-restauranter. Kun en liten spasertur til St. Hanshaugens nisjebutikker og kaféer som bl.a. Gutta på haugen, Pascal, Java og Smalhans.

God offentlig kommunikasjon med flere trikkeholdeplasser i umiddelbar nærhet som tar deg effektivt til sentrum, Oslo S, Ullevål Sykehus, Blindern og Oslo Met. På Bislett finnes bussholdeplass for 21-bussen som tar deg til Grunerløkka, Carl Berner, Solli Plass, Aker brygge/Tjuvholmen m.m..

Det er mulighet for å gå turer i flere parkområder. I Frognerparken finner du flotte skulpturer, frodig beplantning og grøntanlegg i særklasse. Stensparken ligger like i nærheten og er et fint samlingspunkt på sommerstid om du er glad i parklivet. Her er det uteservering, gressplener og lekeplasser for barn. Kort vei er det også til parken på St. Hanshaugen med fantastisk utsikt! Idioten park er kun et par minutters gange unna leiligheten og blir hyppig brukt av beboere i området under sommermånedene.

Det er et stort utvalg av treningsfasiliteter i nærområdet med bla. SATS Bislett, SATS Fagerborg, Bislet bad, Bislett stadion og FitnessXpress. Nærområdet byr også på fotballbane.

For studenter ligger OsloMET kun 10 minutters gange fra leiligheten, retning sentrum. Gangavstand i motsatt retning ligger Tannlegehøyskolen. Ellers er det gode kollektivmuligheter til Universitetet i sentrum, Blindern og BI i Nydalen.

Adkomst

Eiendommen Eilert Sundts gate 55 ligger på Majorstuen i Oslo kommune. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Godbiten barnehage - 3 min gange

Hjelmsgate barnehage - 3 min gange
Treklang Montessoribarnehage - 4 min gange

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) - 8 min gange
Bolteløkka skole (1-7 kl.) - 10 min gange
Majorstuen skole (1-10 kl.) - 12 min gange
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.) - 7 min gange
Fagerborg skole (8-10 kl.) - 14 min gange

Sport og trening

Fresh Fitness Majorstuen - 2 min gange
SATS Yoga Majorstuen - 5 min gange
SATS Colosseum - 12 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Geir Csisar

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er en eierseksjon fra 1890, beliggende i en bygård over fire etasjer pluss kjeller. Fundamenteringen består av en støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn eller en lastbærende flåte. Grunnmuren er oppført i murverk. Bygningens yttervegger er murte konstruksjoner med pussede og malte fasader. Takkonstruksjonen er et saltak tekket med takplater. Etasjeskillerne er utført som trebjelkelag. Vinduene har 2-lags isolerglass og trekarmer, mens entrédøren er en malt, brann- og lydklassifisert dør.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid for vinduene er oppbrukt. Eldre vinduer kan få funksjonssvikt i form av punkteringer m.m.

Værslitt treverk.

Vinduer subber i karm.

- Utvendig - Andre utvendige forhold

Avvik: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Baderomsdøren er noe påvirket av fukt i nederkant.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved enkel nivellering/tilfeldige stikkprøver i stue/kjøkken ble det registrert helningsavvik på ca. 90 mm over hele rommet og ca. 45 mm over 2 m. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

- Våtrom - 2. etasje > Bad/WC - Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom.

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse, og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997, legges det til grunn at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. Det gis derfor TG3 på membran/tettesjikt.

Den gitte tilstandsgraden betyr ikke at rommet nødvendigvis må renoveres umiddelbart, men betyr at rommet må renoveres hvis dagens tekniske krav til våtrom skal oppnås.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - 2. etasje > Bad/WC - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2024.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid: De flisene som har hatt sprekker på gulv og på vegg ved

siden av toalettet har blitt byttet ut av ufaglært. Enkelte fuger har også blitt byttet ut grunnet misfarging. Hvilket år ble jobben fullført ? : 2024
Beskrivelse: Det har ikke vært tilstrekkelig fall mot sluket og noen sprekker i ulike fliser på badet.

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

Firmanavn: Ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført ? : 2024
Beskrivelse: Se beskrivelse i punkt 1.

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

Firmanavn: Ufaglært arbeid: Det har blitt lagt til gummilister i vinduskarmene for å bedre isolasjonen fra vinduene. Hvilket år ble jobben fullført ? : 2026
Beskrivelse: Øverste vindu på bad og øverste vindu i stue nærmest badet kan være vanskelige å lukke. Det har også vært tilfeller av kondens på vinduene.

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Firmanavn: Faglært arbeid: Firmanavn: Harry Martinsen AS. Hvilket år ble jobben fullført ? : 2024
Beskrivelse: På badet er det installert en vaskemaskin og satt opp ny vask. På kjøkkenet er det blitt lagt inn vannlekkasjesikring i tillegg til installasjon av ny varmtvannsbereder.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Firmanavn: Ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført ? : 2024
Beskrivelse: Det er installert en ny kjøkkenvifte med kullfilter i forbindelse med oppussing av kjøkken.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Firmanavn: Faglært arbeid: Firmanavn: Oslo Vest Elektro AS. Hvilket år ble jobben fullført ? : 2024
Beskrivelse: Det ble lagt opp nye kurser til leiligheten for å kunne føre opp kjøkken med ny ovn, kjøkkenvifte og kokeplate.

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

Ja

Beskrivelse: Salgsrapport fra 2024 i forbindelse med forrige salg av boligen.

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

Ja

Beskrivelse: Det har vært tilfeller av at dører har stått ulåst ned til kjeller, der andre i sameiet har opplevd innbrudd. Det har også vært tilfeller av røyklukt i oppgangen.

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

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: Firmanavn: Bygårdsservice AS. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse: I regi av sameiet har inngangen og trappeoppgangen blitt oppgradert i form av fliselegging og maling.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré, stue/kjøkken og bad. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod.

Standard

ENTRÉ

Velkommen inn! Når du kommer inn i boligen, er det første du møter en lys og fin entré.

STUE/KJØKKEN

Lys og innbydende stue med plass til sofa, lite spisebord og øvrig møblement. Vinduene bidrar til mye naturlig lysinnslipp i rommet. En-stavs eikeparkett fra 2024.

Plassbesparende veggseng montert på vegg i oppholdsrommet. Når den ikke er i bruk, felles den opp mot veggen.

Pent kjøkken fra 2024 med hvite glatte fronter og benkeplate i tre. Det er integrert oppvaskkum i stål, 2-soners induksjonsplatetopp og kjøleskap. Overskap med kjøkkenventilator med kullfilter. Varmtvannsbereider plassert under kjøkkenbenken.

BAD

Flislagt bad med varmekabel i gulv. Rommet er utstyrt med gulvstående toalett, servant med underskap og et dusjhjørne. Det er opplegg for vaskemaskin.

Innvendige overflater

Gulv: Én-stavs eikeparkett og fliser. Ny parkett i 2024.

Vegger: Malt glassfiberstrie og fliser.

Himling: Malte himlinger.

Overflatene har normal bruksslitasje.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Rørøpplegg med kobberør og plastrør. Hovedstoppekrane er plassert i kjeller.
- Avløpsrør: Avløpsrør er av ukjent alder og type.
- Ventilasjon: Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkken. Tilluft til boligen skjer via vindusventiler.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler er plassert i fellesgang rett utenfor leiligheten. Anlegget har en 25 A hovedsikring.

Innbo og løsøre

- Hylleløsning i bod medfølger ikke.
- Vaskemaskin medfølger.
- Garderobe medfølger.
- Sofa kan kjøpes av selger.
- Alle hvitevarer på kjøkkenet medfølger.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2024:

- Oppussing er utført i 2024 med nye overflater og nytt kjøkken.
- Ny parkett i 2024.
- Nytt kjøkken i 2024.
- Varmtvannsbereder plassert i kjøkkenbenken. Ny i 2024 iflg. eier.

Arbeid utført i regi av Sameie:

2024:

- Det er utført småreparasjoner låser og dører.
- Frosne vannrør er utbedret., sluk kjeller.
- Nye stigerkabler, byttet lamper kjeller mm.
- Det er satt opp ny sokkel med gjerde mot naboene i bakgården.
- Kummen i bakgården som samler overvann er tømt med sugebil og åpnet opp i forhold til å ta unna overvann.
- Viftene på taket som ventilerer leilighetene er byttet ut med nye vifter.

- Ett vindu med store råteskader er byttet ut i sameiet.
- Det ble også gjennomført ny rørispeksjon som viste at det ikke er behov for rehabilitering av avløpsrørene, innvendig rør er relativt nye.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet inngitt ny avtale med Telia fra 1.7.24.

Telia Access er en fleksibel avtale hvor hver beboer selv velger de tjenestene de ønsker til rabatterte og individuelle priser. Telia er ikke inkludert i felleskostnadene, beboere blir fakturert direkte.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

- Bensinbil, diesebil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6 200 kroner for ett år
- Motersykkel og moped: 3 100 kroner for ett år
- El-bil : 2 090 kroner for ett år
- El-motersykkel og el-moped: 1 045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF Skadeforsikring, polisenummer 564558

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Strømforbruk?

I 2025 hadde jeg et strømforbruk på 5079 kWh.

Pga. eldre vindu er det noe trekk og strømforbruket har nok vært noe høyere enn det vil være på andre leiligheter av samme størrelse.

Hvordan er parkeringsmulighetene?

Mulighet for parkering i Eilert Sundts gate, mot betaling.

Når kjøpte du eiendommen?

Jeg kjøpte leiligheten våren 2024.

Hva var avgjørende for valget ditt?

Sammenlignet med lignende leiligheter så falt jeg for 1. beliggenheten, 2. den generøse takhøyden, 3. en planløsning som gjør at det føles romslig og 4. de tre store vinduene langs med hele leiligheten som sørger for godt med lys på dagtid.

Hvorfor skal du flytte?

Jeg flytter for å kjøpe en leilighet med samboer.

Hva har du likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Jeg har likt veldig godt å bo så sentralt og det er det jeg kommer til å savne mest, i tillegg til den koselige leiligheten som jeg har fått ordnet og pusset opp slik jeg selv har ønsket.

Hva har du likt best med området?

Jeg har likt veldig godt å kunne gå overalt. I tillegg har jeg likt å ha nærhet til bogstadveien. Uansett hva jeg har trengt så er det ikke lange turen for å finne en butikk som har akkurat det man ser etter.

Er det noe du ikke er fornøyd med?

På samme tid som det er deilig å bo nære en handlegate så er det jeg ikke er så fornøyd med at Bogstadveien er travel på lørdager.

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Sommeren er flott for å spasere i området på Homansbyen og Frogner med sine flotte bygg, og i nærhet til slottsparken og Uranienborgparken. I tillegg kort vei til mange hyggelige kaféer der man kan nyte en kaffe i sola.

Om vinteren er også plasseringen flott da bakken holder seg ganske bar da det er mye stell og brøyting i Bogstadveien. I tillegg er det relativt kort til t-banen på Majorstua på 10 minutter med kort vei til en rekke flotte skiturer og for såvidt ruter man kan gå hele året.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord

Lys, sentral og praktisk

Energi

Oppvarming

Boligen er oppvarmet med elektrisitet og varmekabler på bad.

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 200 000

Omkostninger kjøper

3 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

80 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

81 390 (Omkostninger totalt)

93 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

96 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 281 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 293 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 296 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i Oslo kommune. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 1,7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4,9 millioner kroner.

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/eiendomsskatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>

Formuesverdi primærbolig

Kr 714 618 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 858 471 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsopgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til internett.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

17/616

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader utgjør kr. 2 432,- i måneden.

I disse inkluderer kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold av fellesarealer, trappevask, forretningsførsel og styrehonorar.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud, utlånsrente og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller årsmøte. Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 432

Kommentar fellesgjeld

Ingen lån registrert.

Andel fellesformue

Kr 5 782

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Eilert Sundts Gate 55

Organisasjonsnummer

991211616

Om sameiet

Sameiet Eilert Sundts gate 55 ligger i Oslo kommune og består av 28 eierseksjoner. Selskapets organisasjonsnummer er 991 211 616.

Forretningsfører for selskapet er S & J Eiendomsforvaltning AS.

Styret har inngått en ny avtale med Hvitt og Grønt om renhold og vaktmestertjenester. Dette gir årlige besparelser på ca. 130 000 kr pr. år.

Vedtatte saker:

- Enstemmig vedtatt kapitalinnkalling på 750 000 kr.
- Bytte av revisor er enstemmig vedtatt.

Pågående saker:

- Rehabilitering av oppganger.
- Styret ønsker å iverksette tiltak for å pusse opp inngangspartiet. Styret vil be om en fullmakt til å hente inn kapital på inntil 650 000 kr for å gjennomføre oppussingen av inngangsparti med trappeløp.
- Det er gjennomført rørinspeksjon. Det er ingen strakstiltak som er nødvendig, men det vil etter hvert muligens komme et pålegg fra kommunen om å fornye/utbedre uttrekket da det er teglsteinsrør.

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (65 590,-)

Årsresultat for 2024: -424 180,-

Vedtatte kostnadsøkninger:

Enstemmig vedtatt kapitalinnkalling på nok 750 000,- innkalles i juni og august 2025 for rehabilitering av oppganger.
Øke felleskostnadene med 10% fra 2025.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.
Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

5 Vedlikehold og påkostninger

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten.

Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger innenfor bruksenhetens grenser, med unntak av de deler av ledningene som ligger i etasjeskiller eller andre fellesarealer, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

§ 8. Dugnad

Enhver seksjonseier plikter å delta på dugnad i regi av sameiet, antatt 1 gang pr halvår.

Ved manglende deltakelse vil seksjonseier bli belastet med et gebyr på kr 500,-.

Styret kan gi dispensasjon ved særskilte årsaksforhold.

Ved gjentatt manglende deltakelse kan styret vedta å øke gebyret.

Forretningsfører

Forretningsfører

Langseth Services AS Oslo

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 214, bruksnummer 55, seksjonsnummer 10 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/214/55/10:

14.05.1952 - Dokumentnr: 301105 - Best om garasje/parkering

Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:55

Gjelder denne registerenheten med flere

20.08.1953 - Dokumentnr: 305745 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:55

Gjelder denne registerenheten med flere

24.02.2006 - Dokumentnr: 13706 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

24.02.2006 - Dokumentnr: 13706 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 10

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 17/616

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1-28

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 30. September 1890. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for ominnredning og sammenslåing av hybler datert 12.06.1997. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

-Plast avløpsrør som bryter etg.skiller over kjeller må påsettes godkjent brannmansjett eller brannisoleres.

-Vinduer over 1.etg. i bolig skal ha brannsikring. Trapperomsvindu skal ha brystning eller rekkverk med høyde min. 0,7m, åpning mellom trappevange og vindu sikres.

-Trapper skal ha håndlist på begge sider.

-Det må innsendes korrigerende plantegninger i samsvar med utførte arbeider, og det må

være samsvar mellom plan- og fasadetegninger (vinduer).

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: Entre er flyttet lengre bort langs veggen i forhold til hva som er byggemeldt.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk, kostnader og eventuelle pålegg relatert til dette.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Byggeområde for boliger

Eiendommen følger reguleringsplan S-2255, Endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone. Planen regulerer eiendommen til byggeområde for boliger med forretning i første etasje.. 28.07.1977

Eiendommen følger Kommuneplanen 2015-2030, vedtatt 23.09.2015. Arealet er i kommuneplanen avsatt til Bebyggelse og anlegg, eksisterende, innenfor området Indre by (utviklingsområder).

I henhold til et dokument datert oktober 2009, var kommunedelplan for byutvikling og bevaring i Indre Oslo under arbeid.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H190_2, Andre sikringssoner, i henhold til kommuneplanen.

Plansaker:

Holmboes gate 8 - Majorstuveien 5 B - Oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn

Saksnummer 202205283 - Reguleringssak

Mottatt sak 04.04.2022

Bakgrunnen for prosjektet er å utnytte eiendommenes potensiale til fortetting og tilrettelegge for flere sentrumsnære boliger med gode arkitektoniske og miljømessige kvaliteter. Dette er i tråd med kommunens byutviklingsstrategi med ønske om bolig fortetting nær jobb, forretninger og kollektivtransport. Det er også et ønske om å kunne utvikle sentrumsnære varierte boligtyper som kan bidra til et levende og attraktivt boområde. For mer informasjon, se <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202205283>

Byggesaker:

Eilert Sundts gate 52 - Bruksendring av bygård til leilighetshotell

Saksnummer 202303032 - Byggesak

Mottatt sak 23.02.2023

Status Mottatt søknad om igangsettingstillatelse

Utdrag fra rammetillatelse: Det søkes om bruksendring av en hel bygård med boliger til leilighetshotell for korttidsutleie. For mer informasjon, se <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202303032>

Hjelms gate 2 - Fasadeendring, innredning og bruksendring av loft, bruksendring av kjeller med ny inngang og tilbygg til boder under terreng

Saksnummer 201709924 - Byggesak

Mottatt sak 22.06.2017

Status Mottatt søknad om endring

For mer informasjon, se <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201709924>

Bogstadveien 10 - bruksendring fra lagerlokale til butikklokale i underetasje

Saksnummer 202513735 - Byggesak

Mottatt sak 21.10.2025

Status under behandling

For mer informasjon, se <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202513735>

Professor Dahls gate 5 - bruksendring av lager til forretningslokale og sammenføring av kjellerarealer

Saksnummer 202508453 - Byggesak

Mottatt sak 12.09.2025

Status under behandling

For mer informasjon, se <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202508453>

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn

90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Ikke aktuelt.

Driveplikt

Ikke aktuelt.

Konsesjon

Ikke aktuelt.

Odelsrett

Ikke aktuelt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er

rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Det er avtalt en provisjon på 1,5 % for gjennomføring av salgsoppdraget på denne eiendommen.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Tilretteleggingsgebyr: kr. 22 900,-

Visninger: kr. 3 750,- pr. stk.

Oppgjørshonorar: kr. 7 990,-

Markedspakke: kr. 19 990,-

Garantipremie/inneståelse: kr. 3 000,-

Søk eiendomsregister og elektronisk signering: kr. 2 490,-

Eierskiftegebyr: kr. 6 725,-

Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet: kr. 545,-

Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig fra: kr. 5 000,-

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning påløpte utlegg, samt vederlag for utført arbeid med kr. 3 490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr. 34 900,-. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Ansvarlig megler

Helena Holthe

Eiendomsmegler / Partner

helenaholthe@aktiv.no

Tlf: 924 10 393

Ansvarlig megler bistås av

Helena Holthe

Eiendomsmegler / Partner

helenaholthe@aktiv.no

Tlf: 924 10 393

Oppdragstaker

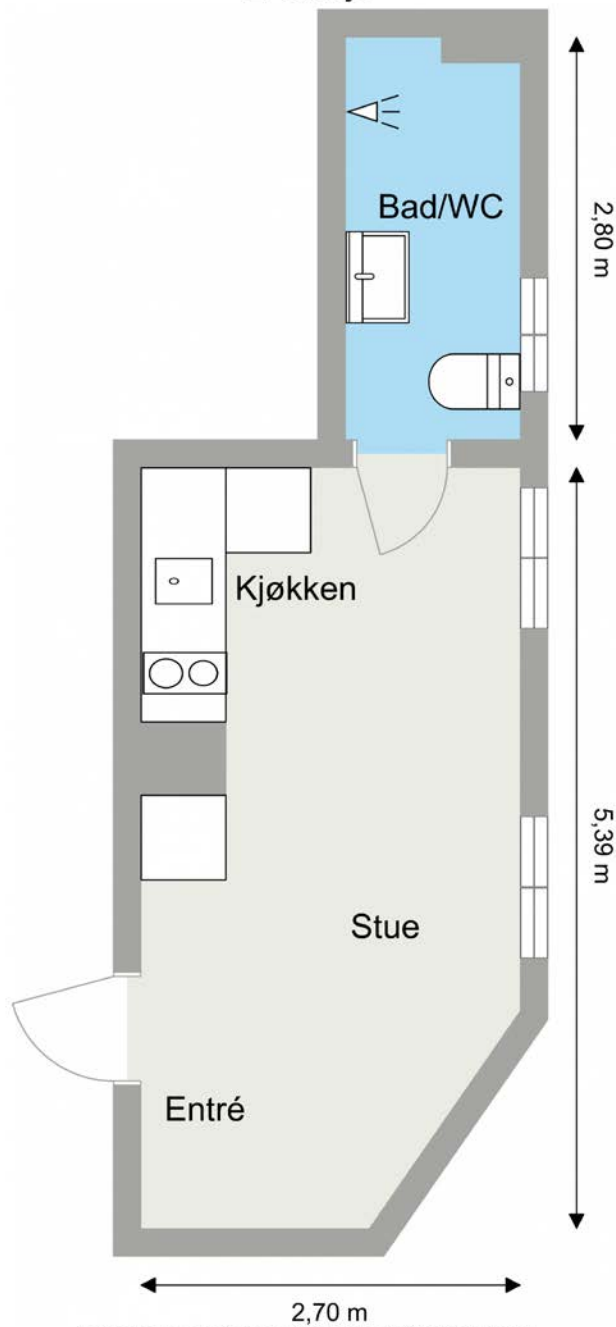
Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Salgsoppgavedato

16.03.2026

Eilert Sundts gate 55
2. etasje



Tegningen er en veiledende illustrasjon, avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.































Vedlegg

Tilstandsrapport



Eierseksjon



Eilert Sundts gate 55, 0355 OSLO



OSLO kommune



gnr. 214, bnr. 55, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 20 m² BRA-i: 17 m²



Befaringsdato: 24.02.2026

Rapportdato: 12.03.2026

Oppdragsnr.: 11256-2195

Eiendomsverdi ref nr: IZ1527

Autorisert foretak: BNAnalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Csisar



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

BNAnalyse AS

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Akershus.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavståelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdanning.

Rapportansvarlig



Geir Csar

geir@bnanalyse.no

924 04 059

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er bygget i 1890. Oppussing og vedlikehold er utført.
Oppussing er utført i 2024 med nye overflater og nytt kjøkken.
Eldre bad.

Eierseksjon - Byggeår: 1890

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Murte vegger. Pusset og malte fasader.
Saltak teknet med takplater.
Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmner.
Malt entrédør. Brann- og lydklassifisert.
Kjellerbod på ca. 2,5 m²
Vedlikeholdsplan for bygården er ikke fremvist.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Én-stavs eikeparkett og fliser på gulv. Malt glassfiberstrie og fliser på vegger. Malte himlinger.
Ny parkett i 2024.
Etasjeskillere som trebjelkelag.
Malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/WC:
Gulvstående toalett. 40 cm servant med underskap. Dusjhjørne.
Opplegg for vaskemaskin.
Gulv med fliser og varmekabel. Fliser på vegger.
Eldre bad (1996 er oppgitt i tidligere prospekt). Byggeforskrifter fra før 1997 er lagt til grunn for vurderingen av badet. Ingen dokumentasjon over utførelsen.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er praktisk mulig grunnet badets plassering/tykke vegger mot badet. Fuktsøk med Protimeter fuktindikator er foretatt på overflater. Ingen unormale verdier er observert.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i åpen løsning mot stue.
Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, benkeplate i tre, oppvaskkum i stål.
Integrerte hvitevarer med 2-soners induksjon platetopp og kjøleskap.
Avtrekksvifte/ventilator med omluft (kullfilter).
Avtrekk fra kjøkkenet via boligens ventilasjonsanlegg.
Nytt kjøkken i 2024.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Røropplegg med kobberør.
Hovedstoppekran i kjeller.
Avløpsrør av ukjent alder og type.
Mekanisk ventilasjon. Avtrekk fra bad og kjøkken. Tilluft til boligen via vindusventiler.
Varmtvannsbereder plassert i kjøkkenbenken.
Oppvarming med elektrisitet.
Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i fellesgang rett utenfor leiligheten. 25 A hovedsikring med noe begrenset kapasitet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Støpt såle antatt fundamentert på fast grunn/lastbærende flåte.
Murt grunnmur.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

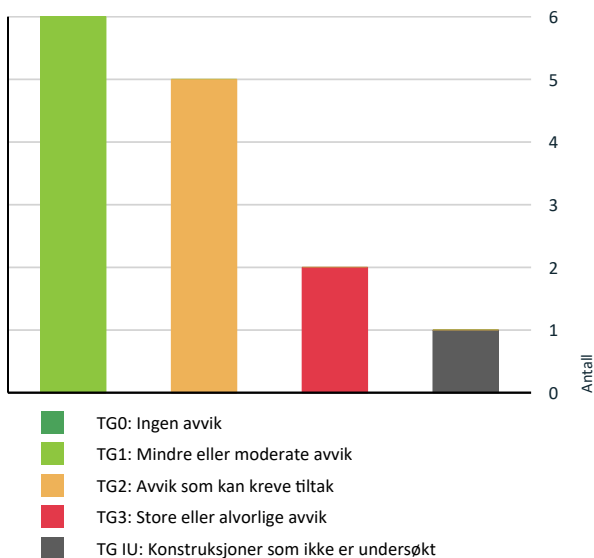
[Gå til side](#)

Eierseksjon

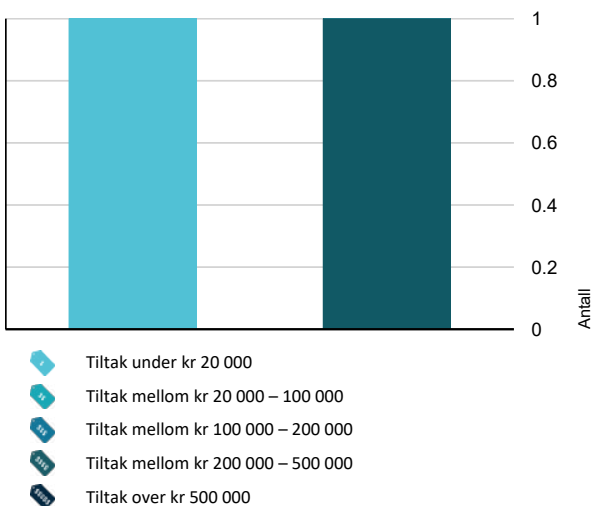
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Disse bygningsdelene er i rapporten ikke tilstandsvurdert, men kun beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Eierseksjon

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/WC > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 2. etasje > Bad/WC > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

EIERSEKSJON

Byggeår

1890

Kommentar

Iflg. EDR

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarm.

Årstall: 1986

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for vinduene er oppbrukt. Eldre vinduer kan få funksjonssvikt i form av punkteringer m.m.

Værslitt treverk.

Vinduer subber i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justeringer/vedlikehold bør utføres.

Behov for utskiftinger de kommende år bør påregnes.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt entrédør. Brann- og lydklassifisert.

Normal bruksslitasje.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Vedlikeholdsplan for bygården er ikke fremvist.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Én-stavs eikeparkett og fliser på gulv. Malt glassfiberstrie og fliser på vegger. Malte himlinger.

Ny parkett i 2024.

Normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport

1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere som trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved enkel nivellering/tilfeldige stikkprøver i stue/kjøkken ble det registrert helningsavvik på ca. 90 mm over hele rommet og ca. 45 mm over 2 m. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Gulv bør avrettes ifbm. eventuell oppussing.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1 TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderomsdøren er noe påvirket av fukt i nederkant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren fungerer med dette avviket.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC

1 TG 3 Generell

Beskrivelse

Gulvstående toalett. 40 cm servant med underskap. Dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin.

Gulv med fliser og varmekabel. Fliser på vegger.

Eldre bad (1996 er oppgitt i tidligere prospekt). Byggeforskrifter fra før 1997 er lagt til grunn for vurderingen av badet. Ingen dokumentasjon over utførelsen.

Årstall: 1996

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom.

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse, og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997, legges det til grunn at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. Det gis derfor TG3 på membran/tettesjikt.

Den gitte tilstandsgraden betyr ikke at rommet nødvendigvis må renoveres umiddelbart, men betyr at rommet må renoveres hvis dagens tekniske krav til våtrom skal oppnås.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet bør totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. bør dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Sluk

2. ETASJE > BAD/WC

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er praktisk mulig grunnet badets plassering/tykke vegger mot badet. Fuktsøk med Protimeter fuktindikator er foretatt på overflater. Ingen unormale verdier er observert.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i åpen løsning mot stue.
Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, benkeplate i tre, oppvaskkum i stål.
Integrerte hvitevarer med 2-soners induksjon platetopp og kjøleskap.
Nytt kjøkken i 2024.

Benkeplaten er litt fuktpåvirket. Jevnlig vedlikehold/impregnering bør utføres.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte/ventilator med omluft (kullfilter).
Avtrekk fra kjøkkenet via boligens ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Røropplegg med kobberør og plastrør.
Hovedstoppekran i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Stoppekran bør etableres enkelt tilgjengelig inne i boligen.

ⓘ TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av ukjent alder og type.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

ⓘ TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon. Avtrekk fra bad og kjøkken. Tilluft til boligen via vindusventiler.

ⓘ TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider plassert i kjøkkenbenken. Ny i 2024 iflg. eier.

Bereideren er skjult pga. dagens møblering. Adkomst er mulig ved å fjerne kjøleskapet. Dokumentasjon er fremlagt i form av beskrivelser og bilder.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i fellesgang rett utenfor leiligheten. 25 A hovedsikring med noe begrenset kapasitet.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

El-anlegg fra før siste eierskifte.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

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

Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring datert 25.08.2024 foreligger.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Elanlegg med ukjent alder. Gjennomgang av sertifisert fagperson anbefales da det ikke er fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon over deler av anlegget.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Eierseksjon

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	17			17	
Kjeller		3		3	
SUM	17	3			
SUM BRA	20				

Romfordeling

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

Kommentar

Takhøyde i stue ca. 2,9 m

Kjellerbod på ca. 2,5 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Oppussing er utført i 2024 med nye overflater og nytt kjøkken. Dokumentasjon over utførte arbeider av elektriker og rørlegger er fremlagt.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Eierseksjon	17	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2026	Geir Csisar	Takstingeniør
	Maja Siqveland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	55		10	374.9 m²	Kartverket	Eiet
Adresse Eilert Sundts gate 55							
Hjemmelshaver Maja Siqveland							
Kommentar Opplysninger om fellesgjeld / formue er ikke innhentet.							
Boligselskap Sameiet Eilert Sundts gate 55		Eierandel 17 / 616		Forretningsfører Langseth Services AS, tlf. 22625400		Organisasjonsnr 991211616	

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet Eierseksjon beliggende på Majorstuen i Oslo kommune.
Adkomstvei Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.
Tilknytning vann Boligen er tilknyttet offentlig vannverk via private stikkledninger.
Tilknytning avløp Boligen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.
Om tomten Eiet tomt på 374,9 m²
Bebyggelsen Veletablert boligområde med eldre bebyggelse. Denne boligen ligger i 2. etasje i en bygård over 4 etasjer pluss kjeller.
Standard Boligen er bygget i 1890. Oppussing og vedlikehold er utført. Oppussing er utført i 2024 med nye overflater og nytt kjøkken. Eldre bad. Parkett og fliser på gulv. Malt glassfiberstrie og fliser på vegger. Ekstra takhøyde.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Fellespolise for sameiets bygningsmasse. Eier av boligen må selv tegne innboforsikring.				

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.03.2026	
2	12.03.2026	
3	12.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Maja Sivveland

Boligen

Eilert Sundts Gate 55
0355 Oslo

0301-214/55/0/10

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Det har ikke vært tilstrekkelig fall mot sluket og noen sprekker i ulike fliser på badet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: De flisene som har hatt sprekker på gulv og på vegg ved siden av toalettet har blitt byttet ut av ufaglært. Enkelte fuger har også blitt byttet ut grunnet misfarging .

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: Se beskrivelse i punkt

1.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Øverste vindu på bad og øverste vindu i stue nærmest badet kan være vanskelige å lukke. Det har også vært tilfeller av kondens på vinduene.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Det har blitt lagt til gummilister i vinduskarmene for å bedre isolasjonen fra vinduene.



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Harry Martinsen AS

Beskrivelse av arbeidet: På badet er det installert en vaskemaskin og satt opp ny vask. På kjøkkenet er det blitt lagt inn vannlekkasjesikring i tillegg til installasjon av ny varmtvannsbereder.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Det er installert en ny kjøkkenvifte med kullfilter i forbindelse med oppussing av kjøkken.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Oslo Vest Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt opp nye kurser til leiligheten for å kunne føre opp kjøkken med ny ovn, kjøkkenvifte og kokeplate.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Salgsrapport fra 2024 i forbindelse med forrige salg av boligen.



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

♦ Ja

Det har vært tilfeller av at dører har stått ulåst ned til kjeller, der andre i sameiet har opplevd innbrudd. Det har også vært tilfeller av røyklukt i oppgangen.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Bygårdsservice AS

Beskrivelse av arbeidet: I regi av sameiet har inngangen og trappeoppgangen blitt oppgradert i form av fliselegging og maling.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse

Eilert Sundts gate 55, 0355 OSLO

Dato for energimerking

13.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-270492

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

80514239

Gårdsnummer

214

Bruksnummer

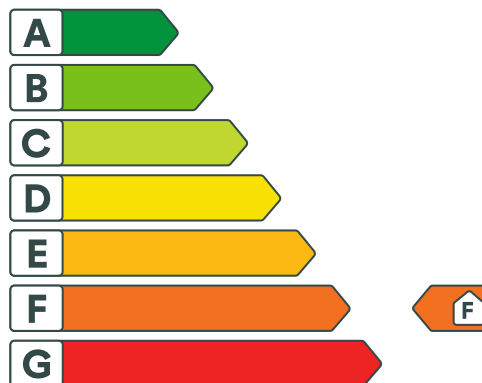
55

Seksjonsnummer

10

Bruksenhetsnummer

H0203



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1890

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

20,0 m²

Oppvarmet bruksareal

17,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

MurTeglstein

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

315,70 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

315,70 kWh/m²

Totalt levert pr. år

5 367 kWh



Eilert Sundts gate 55, 0355 OSLO



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Eilert Sundts gate 55, 0355 OSLO



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: 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 sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: 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 sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: 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 utendørs

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 11: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 13: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Brukertiltak

Tiltak 14: 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. Monter 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 15: 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.

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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. Kjøøl - 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 20: 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 21: 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 22: 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 23: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Boligopplysninger

Seksjon	10		
Boligselskap	SAMEIET EILERT SUNDTS GATE 55	Etasje	2.etg
Adresse	Eilert Sundts gate 55, 0355 OSLO		
Eier(e)	Maja Siqveland		

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering.

Fakturalinje	2026-03	2026-04	2026-05	2026-06	2026-07	2026-08
Fellesutgifter	2 432	2 432	2 432	2 432	2 432	2 432

Utestående fellesutgifter/restanser må megler innhente før oppgjør.

Selskap og eiendom

Selskap	SAMEIET EILERT SUNDTS GATE 55 (orgnr. 991211616)
Antall enheter	28
Styreleder	Odd Kristian Johansen (Tlf: 90508597)
Forsikring	IF Skadeforsikring (Polise SP564558)
Gnr/Bnr	214/55
Dyrehold	ikke tillatt
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Nei

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 0,00	Andre inntekter	kr 0,00
Formue	kr 5 782,00	Utgifter	kr 0,00

Merknader

Ingen merknader.

Forretningsfører:

Eierskiftegebyr: 6 725,- inkl. mva

Boligopplysninger (inkl. protokoll, vedtekter m.m) kr. 4 990,- inkl mva

PROTOKOLL
FRA
ORDINÆRT ÅRSMØTE I
SAMEIET EILERT SUNDTS GATE 55
(REGNSKAPSÅRET 2024)

Det ble avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Eilert Sundts gate 55, torsdag 08.05.25 kl. 18.00.
Årsmøte ble gjennomført ved fremmøte hos forretningsfører i Tullins gate 2

1. KONSTITUERING

Styreleder, Odd Kristian Johansen åpnet møtet og ønsket velkommen. Han viste til den utsendte innkallingen og foreslo styreleder Odd Kristian Johansen til å lede møte. Det var ingen innvendinger til innkallingen eller møteleder.

Totalt er det 9 av i alt 28 seksjoner som er stemmeberettiget

Deretter ble det foreslått Martine E. Sørli og Renate Bryhn til å signere protokollen.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

2. Møteleder gikk igjennom innkallingen og agenda og foreslo denne som godkjent og var lovlig konstituert.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

3. STYRETS ÅRSBERETNING

Møteleder viste til den utsendte årsberetning fra styret og det ble gitt mulighet til å stille spørsmål og kommentarer.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

4. ÅRSREGNSKAP

Det fremlagte årsregnskapet for 2024 med noter ble gjennomgått post for post av møteleder og gitt anledning til å stille spørsmål underveis. Det var ingen spørsmål eller kommentarer knyttet til årsregnskapet.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

4. DISPONERING AV RESULTAT

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

5. BUDSJETT FOR 2025

Vedtak: Enstemmig vedtatt

6. GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR

Det ble i innkallingen ikke foreslått honorar på 85 000,- til styret. Honorar til revisor foreslås dekket etter regning.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

7. FORSLAG FRA STYRET OG INNKOMNE FORSLAG

Forslag

Rehabilitering av oppganger se vedlagte 2 stk. tilbud.

Forslag til vedtak: Enstemmig vedtatt kapitalinnkalling på nok 750 000,- innkalles i juni og august 2025

Aktiv Rørinspeksjon styret informerer

Forslag til vedtak: Informert

Bytte av revisor

Forslag til vedtak: Enstemmig vedtatt

8. FORSLAG FRA SEKSJONSEIERE:

Ingen

9. STYREVALG

Styreleder: Odd Kristian Johansen

Styremedlem: Ole Dolvik

Varamedlem: Yvonne H. Halseth

Møtet ble avsluttet kl 19.02

Oslo, 08.05.2025

Martine E.Sørli /s/

Renate Bryhn /S/

Årsrapport 2024

SAMEIET EILERT SUNDTS GATE 55

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE
Torsdag 08.05.25 kl. 18.00



Årsmøte vil bli avholdt hos forretningsfører
Tullingsgt. 2, 0028 Oslo, 3 eta.

Styreleder Odd Kristian Johansen

Organisasjonsnummer: 991 211 616

ÅRSRAPPORT 2024

Sameiet Eilert Sundts gt. 55

Org nr: 991 211 616

Innkalling til ordinært årsmøte 2025 – Sameiet Eilert Sundts gt. 55

Det vedlegges årsrapport med bla. regnskap m/noter 2024 og budsjett 2025 samt styrets årsberetning for 2024

Dato for årsmøte er: Torsdag 08.05.25 kl. 18.00 hos forretningsfører Tullinsgt. 2

INNHold:

Innkalling

Fullmakt

Forretningsførers oppgaver

Årsberetning

Årsregnskap

Resultatregnskap

Balanse

Noter

Revisjonsberetningen

Styrets forslag

Innkomne forslag

Vedtekter

Husordensregler

[Skriv inn tekst]

INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Ordinært årsmøte i Eilert Sundts gate 55, den 08.05.25 kl. 18.00 avholdes hos forretningsfører i Tullinsgt. 2, 0028 Oslo, 3 eta.

Til behandling foreligger følgende saker:

1. KONSTITUERING

- A) Styreleder åpner møtet
- B) Godkjenning av innkalling
- C) Opptelling av fremmøtte og fullmakter/forhåndsstemmer
- D) Valg av sameiere til å signere protokollen
- E) Valg av møteleder

2. STYRETS ÅRSBERETNING

3. GODKJENNING AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024

- A) Regnskap 2024
- B) Disponering av resultat
- C) Budsjett 2025

4. FORSLAG TIL GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR I HENHOLD TIL BUDSJETT

- A) Styret. Det er foreslått godtgjørelse til styret 85 000,-
- B) Revisor. Honoreres etter regning.

5. ØVRIGE FORSLAG

- A) Forslag fra styret
- B) Innkomne forslag

6. VALG AV STYRET

Styreleder

Styremedlem

NAVNESEDDEL OG FULLMAKT

Skriv seksjonseiers navn og eierseksjonsnummer på denne navneseddelen og gi den til den personen som tar imot deg på årsmøte. Skriv med blokkbokstaver.

Navn:

Seksjonsnr.:

På årsmøte har alle sameiere rett til å delta med forslags-, tale, og stemmerett. Også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og uttale seg.

Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med flertall som nevnt i lov om eierseksjoner § 30 første ledd.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan også gis til styreleder. Fullmakten kan tilbakekalles når som helst.

FULLMAKT

Jeg gir herved /Styreleder fullmakt til å møte for meg på årsmøte i sameiet og avgi stemme på mine vegner.

Oslo, den/.....-2025

.....
(Sameierens underskrift)

[Skriv inn tekst]



Forretningsførers oppgaver:

S & J Eiendomsforvaltning sameiets forretningsfører. Forretningsførers viktigste oppgaver er:

- Løpende regnskapsførsel
- Innberetning av likningspapirer
- Innkreving av fellesutgifter
- Purring og inkasso av restanser
- Utarbeide forslag til årsregnskap
- Bistå styret med forslag til budsjett
- Tilsyn med overdragelse av seksjoner og ajourføre eierregister
- Beregne og utbetale styrehonorar og lønn til ansatte, f.eks. vaktmester
- Delta på sameiermøter
- Delta på styremøter etter avtale med styret
- Bistå styret med forvaltningen av sameiet
- Innberette statistiske opplysninger til det offentlige
- Være sameiets offisielle kontakt med myndigheter og andre parter

Autorisert regnskapsførerselskap
Tel: (+47) 22 20 85 00 • Postadresse: postboks 8804 St. Olavs plass, 0028 Oslo, Norway
e- post: post@sjeiendom.no • www.sjeiendom.no
Org.no: 913 316 517 MVA • Bankgiro: 1503.43.97020 DnB

FORSLAG TIL BEHANDLING AV SAKER PÅ ÅRSMØTE

1. FORSLAG FRA STYRET

Rehabilitering av oppgang se vedlagt tilbud fra Bygårdsservice AS og To Malere AS

Forslag til vedtak:

Aktiv Rørinspeksjon se vedlagt rapport, styret informerer.

Forslag til vedtak:

Bytte av revisor: Styret foreslår at årsmøte gir styret fullmakt til å vedta bytte av revisor dersom det blir nødvendig i 2025. Revisor har varslet fratreden grunnet stort arbeidspress, og har spurt om sameiet har mulighet til å finne en ny revisor. Vår forretningsfører jobber med saken og kommer tilbake til styret med forslag til ny revisor.

Forslag til vedtak:

2. FORSLAG FRA SEKSJONEIERE

Ingen

Årsberetning 2024

Sameiet Eilert Sundts gate 55

Org.nr. 991 211 616

1. TILLITSVALGTE

Etter ordinært årsmøte 30. april 2024 består Sameiet av følgende tillitsvalgte representanter:

Leder	Odd Kristian Johansen
Styremedlem	Ole Jakob Dolvik
Vara	Yvonne Husby Halseth

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Sameiets forretningsfører er S & J Eiendomsforvaltning AS.

Sameiets revisor er Vidi Revisjon ved statsautorisert revisor Arild Skipperud

3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet er registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer: 991 211 616
Sameiet består av 28 eierseksjoner som alle benyttes til boligformål.

Med eierseksjon forstås en leilighet der eieren har enerett til å bruke selve leiligheten, men der hele eiendommen (bygning og tomt) er i sameie med andre seksjonseiere.

Sameiet er eier av tomten som ligger i Oslo kommune med gårds- og bruksnummer: 215 /55.

Sameiet plikter å forebygge forskjellsbehandling på grunn av kjønn, etnisitet og religion, og det oppfordres til fordeling herom når styre, komiteer og utvalg skal velges.

Sameiets styre består av 2 personer. Samarbeidet i styret og med de øvrige sameierne fungerer tilfredsstillende både administrativt og praktisk. Sameiet forurensrer ikke det ytre miljø utover det som må anses normalt for et boligselskap.

4. REHABILITERING / VEDLIKEHOLD

Det er utført småreparasjoner låser og dører. Frosne vannrør er utbedret., sluk kjeller. Nye stigerkabler, byttet lamper kjeller mm. Det er satt opp ny sokkel med gjerde mot naboene i bakgården. Kummen i bakgården som samler overvann er tømt med sugebil og åpnet opp i forhold til å ta unna overvann. Viftene på taket som ventilerer leilighetene er byttet ut med nye vifter. Ett vindu med store råteskader er byttet ut i sameiet. Det ble også gjennomført ny rørinspeksjon som viste at det ikke er behov for rehabilitering av avløpsrørene, innvendig rør er relativt nye.

Det kan se ut som om overvannsproblemet i bakgården kan løses ved mindre inngrep enn tidligere antatt. Årsaken til problemene synes delvis å ha vært forårsaket av tette avløp. Styret vil følge nøye med på dette fremover.

Styret ønsker å iverksette tiltak for å pusse opp inngangspartiet. Dette skulle ha vært igangsatt i 2024 men leverandør trakk seg fra det opprinnelige tilbudet. Styret vil be om en fullmakt til å hente inn kapital på inntil kr. 650.000 for å gjennomføre oppussingen av inngangsparti med trappeløp.

5. HMS

Forskrift om systematisk helse-miljø-sikkerhetsarbeid i virksomheten (internkontrollforskriften) gjelder også for boligselskap. Sameiet skal derfor oppebære et internkontrollsystem. Dette innebærer kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser, elektriske anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning. Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealer til enhver tid er i orden.

6. FORSIKRING

Sameiet har If Skadeforsikring med avtale: SP564558

7. VAKTMESTER OG RENHOLD

Styret har inngått ny avtale med Hvitt og Grønt om renhold og vaktmestertjenester. Dette gir årlige besparelser på ca. 130.000 pr. år.

8. KABEL TV OG BREDBÅND

Sameiet kjøper felles Telia Axess. Abonnementet er endret slik at sameiet betaler for grunnpakke med internett. Seksjonseierne kan oppgradere internett og bestille TV-kanaler via egne abonnement.

9. STYRETS ARBEID

Styrets medlemmer har løpende kontakt gjennom året vært tilgjengelige for sameierne og beboerne og det er mottatt mange henvendelser som er besvart løpende. Styrets medlemmer og forretningsfører har seg imellom hatt hyppig kontakt på telefon og e-post gjennom året, særlig relatert til vedlikehold og reparasjoner. Styret har avholdt 2 formelle styremøter i 2024, og har hatt mange saker som er løpte praktisk via annen kommunikasjon på epost og telefon mv.

10. DUGNAD OG VELFERD

Sameiets har ikke avholdt dugnader i 2024

11. SØPPEL

Det er krav om kildesortering for alle beboere i vårt sameie. Det er de kommunale myndigheter som har vedtatt kildesortering. Det vil si at det kun er de grønne (til mat) og de blå (til plast) posene som skal benyttes når søppel skal kastes. Her må mange av oss bli flinkere!

12. REGNSKAPET FOR 2024

Regnskapet viser et underskudd på kr 424 180 for inntektsåret 2024 som foreslås disponert ved overføring til annen egenkapital. Underskuddet skyldes i hovedsak arbeidet med å legge opp nytt elektrisk anlegg fra inntaket og frem til alle etasjene, med bytte av stigeledninger.

Revisors honorar for 2024 foreslås dekket etter regning og gjelder for lovpålagt revidering av sameiets regnskap og formuesforvaltning.

Styret bekrefter i samsvar med regnskapslovens kapittel 3 at det fremlagte årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. I årsregnskapet er forutsetning om fortsatt drift lagt til grunn, og styret bekrefter at forutsetning om fortsatt drift er til stede. Styret er ikke kjent med hendelser inntruffet etter regnskapsårets slutt som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Når det gjelder budsjettet for neste år har styret lagt til grunn en generell prisstigning på kostnadene og vil øke felleskostnadene med 10% fra 2025.

13. TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Sameiet har ingen ansatte.

Oslo, den / - 2025

.....
Odd Kristian Johansen

.....
Ole Jakob Dolvik

PENNEO

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

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

Dolvik, Ole Jakob

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-3782482

IP: 84.208.xxx.xxx

2025-04-09 06:42:41 UTC



Johansen, Odd Kristian

Styreleder

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-2656623

IP: 186.209.xxx.xxx

2025-04-09 18:26:57 UTC



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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: 02JRD-5WM6I-6X6YA-GS2XN+53SCH-FQJTO

Resultatregnskap pr 31.12.2024

Sameiet Eilert Sundts gate 55

	Noter	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Fellesutgifter		915 432	871 860	915 432	1 006 975
Salg av systemnøkler		0	500		
Ekstraordinær innbetaling		54 938	734 650	55 000	650 000
Sum driftsinntekter		970 370	1 607 010	970 432	1 656 975
Driftskostnader					
Lønnskostnader					
Styrehonorar		50 000	35 000	50 000	85 000
AGA		7 050	4 935	7 050	11 985
Sum lønnskostnad		57 050	39 935	57 050	96 985
Andre driftskostnader					
Kommunale avgifter		155 329	135 824	143 000	178 500
Forsikringspremie		127 448	114 170	120 000	131 500
Strøm, fellesarealer		86 138	51 876	56 000	88 000
Renhold, trappevask		170 146	126 751	133 000	95 500
Vaktmesteroppg.		91 464	87 066	92 000	71 500
Reparasjon og vedlikehold bygg	2	482 508	333 789	650 000	800 000
Isstappjerning Ren Service	2	0	0	12 500	12 500
Forretningsførerhonorar	1	62 419	59 560	62 500	64 500
Revisjon	1	25 000	23 175	24 500	19 500
Fremmede tjenester		0	0	0	0
Honorar Juridisk bistand	1	55 013	0	0	0
Medlemskontigenter		0	0	0	0
Kabel TV		74 898	118 514	124 500	26 000
Porto		1 004	0	400	400
Øredifferanse v/avstemming		-1	0	0	0
Bankgebyrer		6 135	6 063	6 500	6 500
Sum lønn og driftskostnader		1 394 550	1 096 723	1 481 950	1 591 385
Renteinntekter bank	5	0	0		0
Rentekostnader		0	0		0
Netto finanskostnader		0	0		0
Årsresultat		-424 180	510 287	-511 518	65 590
Overført annen egenkapital	4	-424 180	510 287		

Balanse pr 31.12.2024

Sameiet Eilert Sundts gate 55

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Omløpsmidler			
Kundefordringer	6	0	8 182
Andre fordringer	6	98 684	198 055
Sum fordringer		98 684	206 237
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3	193 437	484 510
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		193 437	484 510
Sum omløpsmidler		292 121	690 747
Sum eiendeler		292 121	690 747
Egenkapital			
Annen egenkapital	4	545 131	34 844
Sum opptjent egenkapital		545 131	34 844
Årets resultat	4	-424 180	510 287
Sum egenkapital	4	120 951	545 131
Gjeld			
Leverandørgjeld	7	127 310	108 632
Annen kortsiktig	7	10 041	7 306
Forskuddsbetalte felleskostnader	7	33 338	29 596
Sum kortsiktig gjeld	7	482	82
Sum gjeld		171 170	145 616
Sum egenkapital og gjeld		292 121	690 747

Oslo, / - 2025

Odd Kristian Johansen
Styreleder

Ole Jakob Dolvik
Styremedlem

Noter 2024

Sameiet Eilert Sundts gate 55

Noter til regnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapslovens alminnelige bestemmelser samt god regnskapsskikk for små foretak.

Inntekter og Kostnader

Fellesutgifter og andre inntekter inntektsføres på leveringstidspunktet. Kostnadsføring skjer i samme periode som tilhørende inntekt.

Varige Driftsmidler

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i sameiet er klassifisert som anleggsmidler. Driftsmidler er aktivert til anskaffelseskost. Tomter og boligeiendommer avskrives ikke. Driftsmidler med begrenset levetid avskrives planmessig over antatt levetid. Driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ventes å ikke være forbigående.

Fordringer

Langsiktige fordringer vurderes til anskaffelseskostnad med mindre virkelig verdi er lavere, og forventet tap ikke ansees å være av forbigående art.

Kundefordringer og andre kortsiktige fordringer vurderes til pålydende etter fradrag for forventet tap. For kundefordringer gjøres det etter vurdering en uspesifisert avsetning for forventet tap. Andre kortsiktige fordringer vurderes individuelt.

Gjeld

Langsiktig og kortsiktig gjeld er vurdert til nominelt beløp på etableringstidspunktet fratrukket avdrag og nedbetaling.

Note 1 Ansatte, Godtgjørelser, honorarer, m.m.

	2024	2023
Forretningsfører	62 419	59 560
Revisor	25 000	23 175
Juridisk bistand mm	25 469	0
Administrativ bistand m.m.	29 545	0
	142 432	82 735

Note 2 Diverse spesifikasjoner

Reparasjon og Vedlikehold

Kr.nota fra Purgato	0	-4 426
Rep.Vedl.bygg,	0	0
Purgato rep port,rep flislagt vegg,ventilasjon,lås/sluk kjeller,sugebil	60 196	101 605
Rep Vedl. elektrisk Termostat, vifter,lamper,stigerkabler mm	344 725	16 937
Lyn Elektro porttelefon	0	198 583
Reparasjon av frosne rør	0	21 090
Rep Vedl.uteområde, rep gjerde, trepleie,mm	77 587	0
	482 508	333 789

Note 3 Bankinnskudd

Driftskonto DnB 1645.16.61586

2024	2023
193 437	484 510
193 437	484 510

Note 4 Annen Egenkapital

Annen egenkapital 1/1
Overført til annen egenkapital
Annen egenkapital 31/12

545 130	34 844
-424 180	510 287
120 950	545 131

Note 5 Finansinntekter

Renter bank

0	0
---	---

Note 6 Fordringer

Skyldige fellesutgifter
If Forsikring
Vidi revisjon a-konto
Telia Norge AS

0	8 182
73 200	63 724
0	9 375
25 484	124 956
98 684	206 237

Note 7 Gjeld

Forskuddsbetalte fellesutgifter
Leverandørgjeld
Skyldig skatt og aga
Påløpt strømkostnad desember
Gjeld til forretningsfører

33 338	29 596
127 310	108 632
0	0
10 041	7 306
482	82
171 171	145 616

DISPONIBLE MIDLER

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
A Disponible midler per 01.01.2024	545 131	34 844	120 951
B Endring disponible midler			
Netto Nedbet / Opplåning lagsiktig gjeld	0	0	0
Årets resultat	-424 180	510 287	65 590
C Disponible midler per 31.12.24	120 951	545 131	186 541
Spesifikasjon av disponible midler per 31.12.24			
Sum omløpsmidler	292 121	690 747	
Sum kortsiktig gjeld	-171 171	-145 616	
Disponible midler per 31.12.2024	120 951	545 131	

PENNEO

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

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

Dolvik, Ole Jakob

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-3782482

IP: 84.208.xxx.xxx

2025-04-09 06:42:41 UTC



Johansen, Odd Kristian

Styreleder

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-2656623

IP: 186.209.xxx.xxx

2025-04-09 18:26:57 UTC



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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Penneo DokumentID: 02JRD-5WM6I-6X6YA-GS2XN-83SCH-FQJTB

Til årsmøtet i sameiet Eilert Sundts gate 55

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Eilert Sundts gate 55 sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 424 180. 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 rettviseende bilde av sameiets 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 uavhengighetsstandarter) 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Styret er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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, 24. april 2025
VIDI REVISJON AS



Arild Staxwold Skipperud
statsautorisert revisor

Bygårdsservice AS

Pristilbud maling av 1 stk innvendig oppgang i Sameiet Eilert Sundts gate 55

Org nr: 991 211 616



utført av Bygårdsservice AS

Org nr 914 355 354

Oppdragsadresse:

Eilert Sundts gate 55
0355 OSLO

1

Utarbeidet av:

Bygårdsservice AS Stålfjæra 17, 0975 Oslo den 17.02.25

Bygårdsservice AS

Oppgavebeskrivelse:

- Sparkling av større ujevnheter i vegger.
- Reparasjon av skader på vegg med mørtel.
- Fuging av sprekker med fugemasse/mørtel.
- Rengjøring av flater med grovrent slik at malingen får best mulig vedheft.
- Vegger, trappevanger, rekkverk og opptrinn males 2 strøk med akrylmaling. Alt som er rødt i dag skal males sort.
- Fjerne gamle fliser på gulv i inngangsparti.
- Legge nye flis i inngangsparti.

Pris kr 521 044 + mva

I prisen er fliser dere sendte over, men vil anbefale dere å titte på Fagflis. De er profesjonelle, og de kan skaffe tilsvarende flis på et senere tidspunkt om det skulle være nødvendig.

[FLIS FUTURA SVART BLANK 60X60CM 1.44M²/PK | BAUHAUS](#)

Lister og karmner inn mot leiligheter males ikke.

Alt av materiell er inkludert i tilbudet.

HMS skal ivaretas, det skal være trygt for beboerne mens arbeidet pågår.

Alle våre arbeider og kontrakter utføres iht. Norsk Standard 3430(8406)

Det gis 3 års garanti på arbeidet.

Mvh

Jon-Arild Andreassen
Bygårdsservice AS

2



BYGÅRDSSERVICE AS
vaktmestertjenester

Bygårdsservice AS



3



Rapport

Rørinspeksjon

Utført 2024-07-15**Lokasjon** Eilert Sundts gate 55, Oslo**Kunde** Permian AIF Depositary AS**Kontakt** Ole Dolvik**Epost** ole.dolvik@permian.no**Telefon** 97408300**Merking****Operatør** Nicholay Ranvik**Til stede** Hege Tomter**Bilder** [Last ned bilder fra rapporten \(https://admin.zapit.no/report/893a3326-2a61-4b99-a712-adf6c83dabd5/zippedImages\)](https://admin.zapit.no/report/893a3326-2a61-4b99-a712-adf6c83dabd5/zippedImages)**Vedlegg** [Definisjoner og Forbehold rørinspeksjon \(https://admin.zapit.no/report/893a3326-2a61-4b99-a712-adf6c83dabd5/media/attachment/cc465c3dc6b72672c2a7c036ca06e09194dd303d.pdf\)](https://admin.zapit.no/report/893a3326-2a61-4b99-a712-adf6c83dabd5/media/attachment/cc465c3dc6b72672c2a7c036ca06e09194dd303d.pdf)**Beskrivelse**

Stikk kontroll av 2 stammer og bunn/uttrekksledning

Innhold:[Innv.st.kum motstrøm](#)[Innv.st.kum i kjeller medstrøm](#)[Kjøkken leil 0404](#)[Sluk på bad leil 0401](#)

Innv.st.kum motstrøm																																													
Dato 2024-07-15	Oppdragsgiver Permian AIF Depositary AS	Kontakt Ole Dolvik	Operatør Nicholay Ranvik	Adresse Eilert Sundts gate 55, Oslo	Standard Basert på T25:2012 og 234:2018																																								
Fra Innv.st.kum motstrøm	Til Utv.sf.kum	Retning Motstrøms																																											
Dimensjon 125	Material Støpejern - Soil	Værtype Opphold	Rørtype Avløp felles	Forarbeid Ikke rengjort	Kameratype Ridgid RM200																																								
Anmerkning Er litt sedimenter i bunn siste biten før sf.kum ellers er ledning litt grodd og slitt, men ingen synlige skader																																													
1:216 0,00m 0,00m 0,80m 0,90m 1,80m 2,00m 8,10m <table><tr><th>Posisjon</th><th>Kode</th><th>Observasjon</th><th>Gradering</th><th>Bilder</th></tr><tr><td></td><td>SI-BL</td><td>Innv.st.kum motstrøm</td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td>KS2</td><td>Korrosjon/slitasje, Gradering 2, Kl 12-12</td><td>2</td><td></td></tr><tr><td></td><td>TK-N-PG</td><td>Tilkopling, Type: Prefabriert, Kl 3</td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td>UB1 -<5%-U</td><td>Rust, fett og sedimenter, Gradering 1, Type: Utfelling, Kl 4-8</td><td>1</td><td></td></tr><tr><td></td><td>TK-N-PG</td><td>Tilkopling, Type: Prefabriert, Kl 3</td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td>UB2-5-15%-S</td><td>Rust, fett og sedimenter, Gradering 2, Type: Sedimenter, Kl 5-7</td><td>2</td><td></td></tr><tr><td></td><td>IF</td><td>Inspeksjon fullført, Sandfangskum</td><td></td><td></td></tr></table>						Posisjon	Kode	Observasjon	Gradering	Bilder		SI-BL	Innv.st.kum motstrøm				KS2	Korrosjon/slitasje, Gradering 2, Kl 12-12	2			TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabriert, Kl 3				UB1 -<5%-U	Rust, fett og sedimenter, Gradering 1, Type: Utfelling, Kl 4-8	1			TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabriert, Kl 3				UB2-5-15%-S	Rust, fett og sedimenter, Gradering 2, Type: Sedimenter, Kl 5-7	2			IF	Inspeksjon fullført, Sandfangskum		
Posisjon	Kode	Observasjon	Gradering	Bilder																																									
	SI-BL	Innv.st.kum motstrøm																																											
	KS2	Korrosjon/slitasje, Gradering 2, Kl 12-12	2																																										
	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabriert, Kl 3																																											
	UB1 -<5%-U	Rust, fett og sedimenter, Gradering 1, Type: Utfelling, Kl 4-8	1																																										
	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabriert, Kl 3																																											
	UB2-5-15%-S	Rust, fett og sedimenter, Gradering 2, Type: Sedimenter, Kl 5-7	2																																										
	IF	Inspeksjon fullført, Sandfangskum																																											
Sammendrag Ingen tiltak nødvendig																																													

Foto fra Innv.st.kum motstrøm



KS 0,00m Korrosjon/slitasje, Gradering 2, Kl 12-12



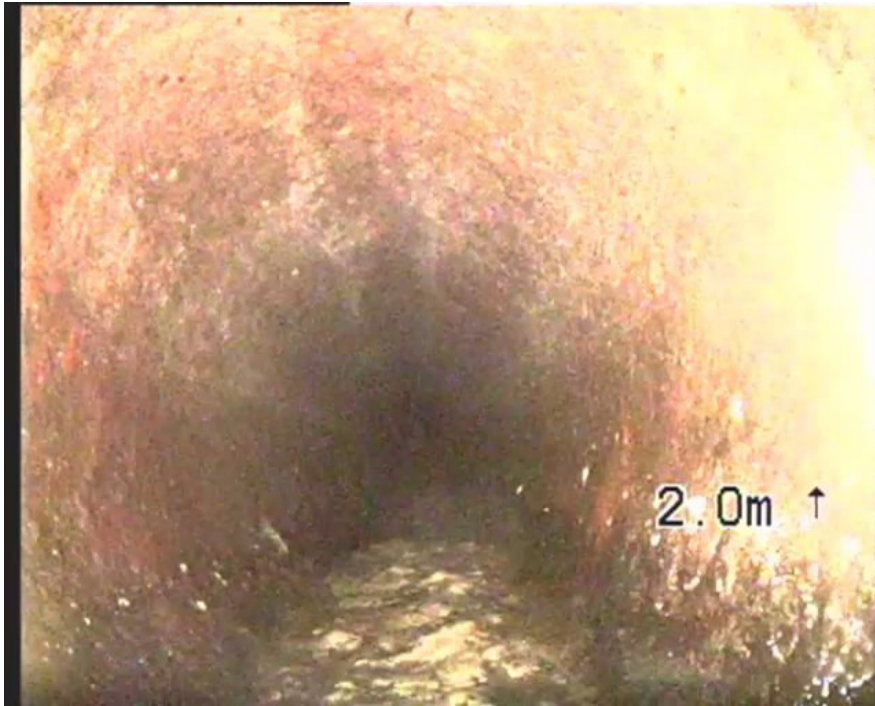
TK 0,80m Tilkopling, Type: Prefabriert, Kl 3



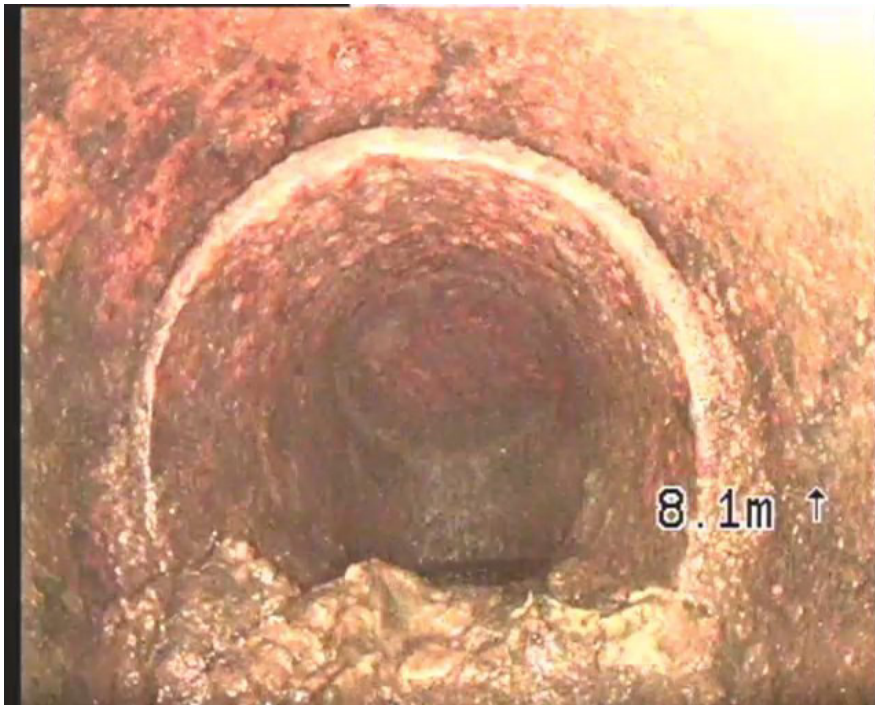
UB 0,90m Rust, fett og sedimenter, Gradering 1, Type: Utfelling, K14-8



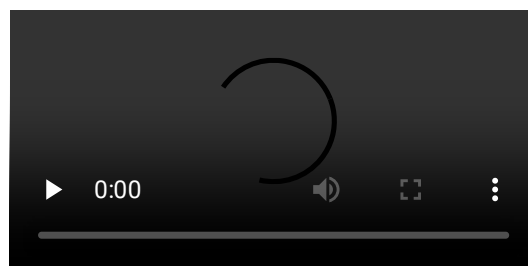
TK 1,80m Tilkopling, Type: Prefabrikeret, K13



UB 2,00m Rust, fett og sedimenter, Gradering 2, Type: Sedimenter, KI 5-7



IF 8,10m Inspeksjon fullført, Sandfangskum



[Klikk her for å laste ned videofilen "Eilert_Sundts_gate_55.mp4" \(https://admin.zapit.no/report/893a3326-2a61-4b99-a712-adf6c83dabd5/media/videodownload/af01bf176e219abffbd9830632dae04f3d869495.mp4/Eilert_Sundts_gate_55.mp4\)](https://admin.zapit.no/report/893a3326-2a61-4b99-a712-adf6c83dabd5/media/videodownload/af01bf176e219abffbd9830632dae04f3d869495.mp4/Eilert_Sundts_gate_55.mp4)

Innv.st.kum i kjeller medstrøm

Dato 2024-07-15	Oppdragsgiver Permian AIF Depositary AS	Kontakt Ole Dolvik	Operatør Nicholay Ranvik	Adresse Eilert Sundts gate 55, Oslo	Standard Basert på T25:2012 og 234:2018
Fra Innv.st.kum i kjeller medstrøm	Til Hovedledning	Retning Medstrøms			
Dimensjon 125	Material Støpejern - Soil	Værtype Opphold	Rørtype Avløp felles	Forarbeid Ikke rengjort	Kameratype Ridgid RM200

Anmerkning

Ledning er noe grodd ut til overgang til tegelsrør og det er en forskjøven skjøti starten av tegel og litt sprekker i siste skjøt før pågrening.

1:120	Posisjon	Kode	Observasjon	Gradering	Bilder
	0,00m	SI-BL	Innv.st.kum i kjeller medstrøm		
	0,00m	KS2	Korrosjon/slitasje, Gradering 2, Kl 12-12	2	
	0,30m	UB1 -<5%-U	Rust, fett og sedimenter, Gradering 1, Type: Utfelling, Kl 4-8	1	
	0,70m	UB2-5-15%-S	Rust, fett og sedimenter, Gradering 2, Type: Sedimenter, Kl 6. Liten knoll som sitter fast	2	
	0,90m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabriker, Kl 3		
	1,80m	VN2-5-15%	Vannivå, Gradering 2	2	
	2,10m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabriker, Kl 9		
	6,90m	ME-SJ-TEG	Materialendring fra Støpejern - Soil til Teglstein		
	7,60m	FS2-L	Forskjøvet skjøt, Gradering 2, Retning: Langsgående, Kl 12-12	2	
	9,30m	RE-KL06	Retningsendring, Kl 6		
	10,00m	RE-KL08	Retningsendring, Kl 8		
	10,30m	SR1	Sprekker, Gradering 1, Kl 12-12	1	
	10,40m	IF	Inspeksjon fullført. Hovedledning		

Sammenheng

Ingen straks tiltak nødvendig, men vil etter hvert muligens få et pålegg fra kommune om og fjerne/ utbedre uttrekket da det er tegelsteins rør

Foto fra Innv.st.kum i kjeller medstrøm



KS 0,00m Korrosjon/slitasje, Gradering 2, Kl 12-12



UB 0,30m Rust, fett og sedimenter, Gradering 1, Type: Utfelling, Kl 4-8



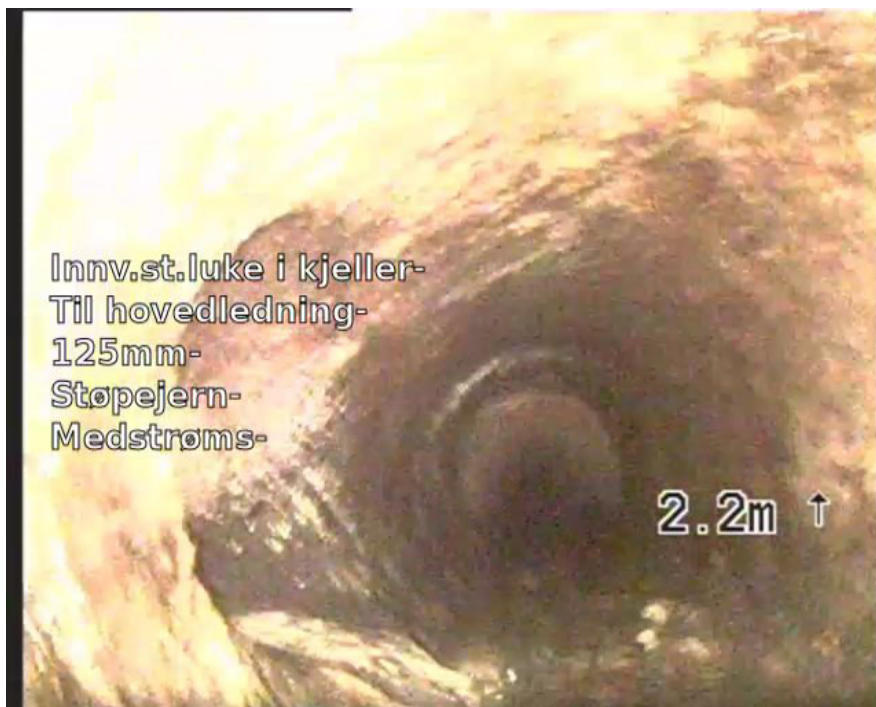
UB 0,70m Rust, fett og sedimenter, Gradering 2, Type: Sedimenter, K1 6. Liten knoll som sitter fast



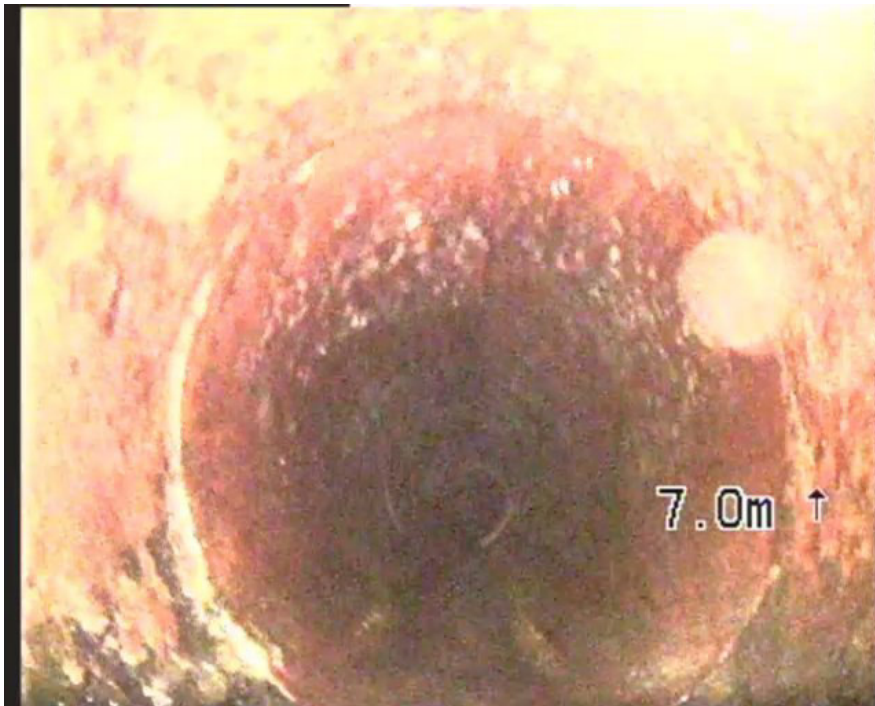
TK 0,90m Tilkopling, Type: Prefabriert, K13



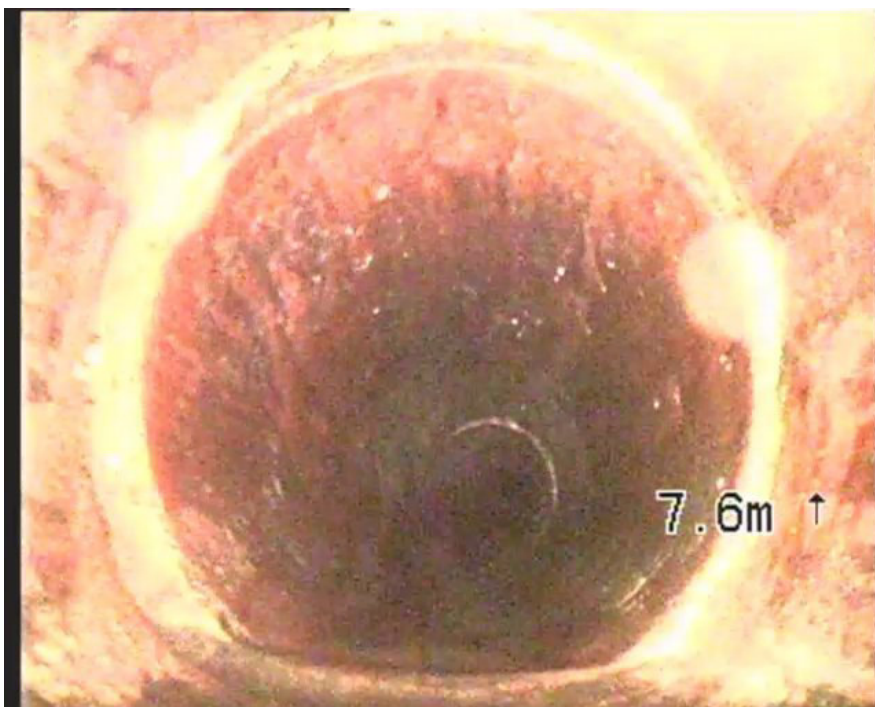
VN 1,80m Vannivå, Gradering 2



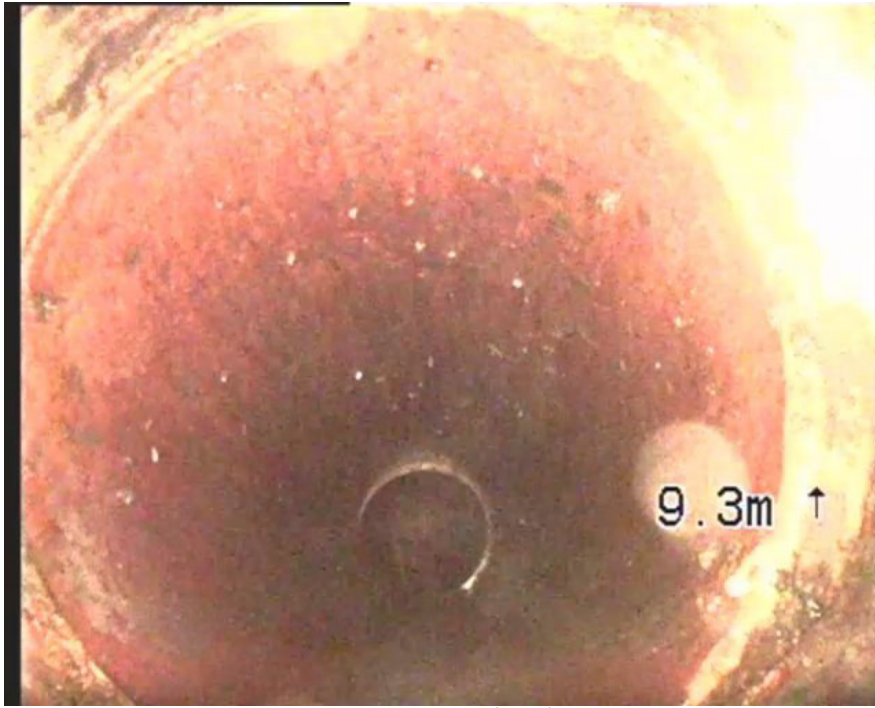
TK 2,10m Tilkopling, Type: Prefabrikeret, K19



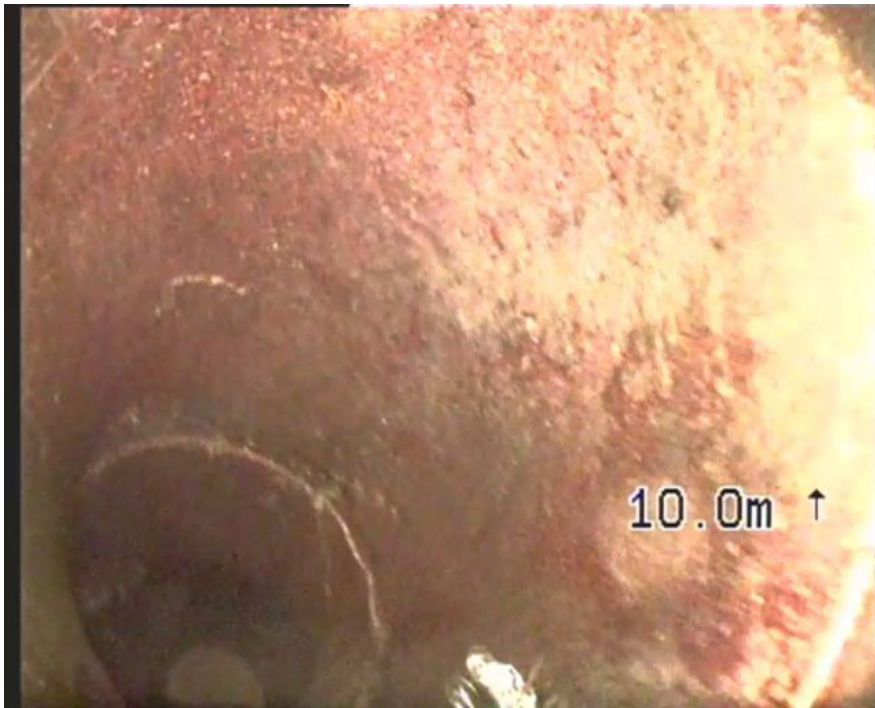
ME 6,90m Materialendring fra Støpejern - Soil til Teglstein



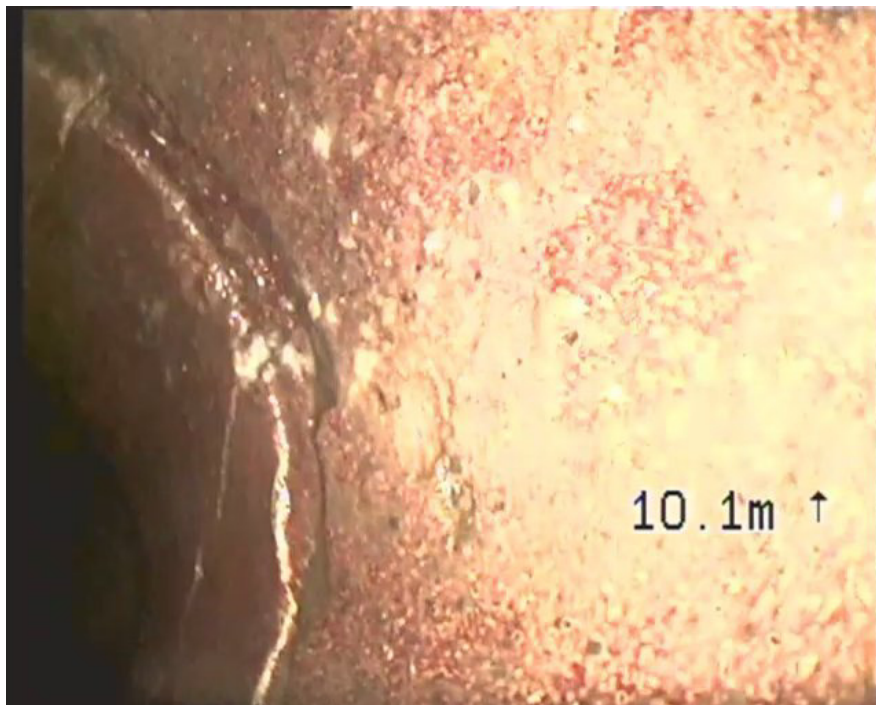
FS 7,60m Forskøvet skjøt, Gradering 2, Retning: Langsgående, Kl 12-12



RE 9,30m Retningsendring, KI 6



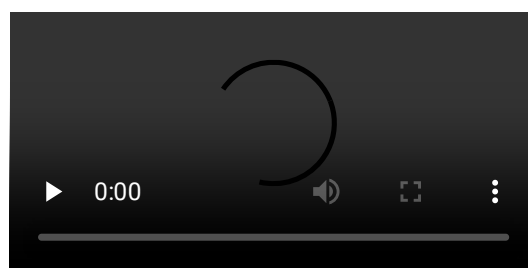
RE 10,00m Retningsendring, KI 8



SR 10,30m Sprekker, Gradering 1, Kl 12-12



IF 10,40m Inspeksjon fullført. Hovedledning



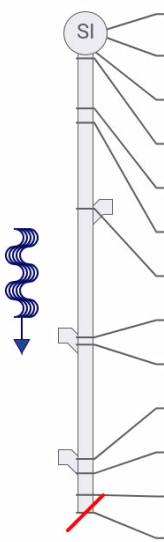
Klikk her for å laste ned videofilen "Eilert_Sundts_gate_55 (2).mp4" (https://admin.zapit.no/report/893a3326-2a61-4b99-a712-adf6c83dabd5/media/videodownload/a13e8e88542b2201102eeae381cccd210c61366e.mp4/Eilert_Sundts_gate_55%20%282%29.mp4)

Kjøkken leil 0404

Dato 2024-07-15	Oppdragsgiver Permian AIF Depositary AS	Kontakt Ole Dolvik	Operatør Nicholay Ranvik	Adresse Eilert Sundts gate 55, Oslo	Standard Basert på T25:2012 og 234:2018
Fra Kjøkken leil 0404	Til Mot bunnledning	Retning Medstrøms			
Dimensjon 70	Material Plast	Værtype Opphold	Rørtype Spillvann	Forarbeid Ikke rengjort	Kameratype Ridgid RM200

Anmerkning

Ledning er litt grodd på nederste del av strekket, men ellers ingen feil å se. Kamera stopper pga friksjon derfor kom vi ikke helt ut til bunnledning

1:186	Posisjon	Kode	Observasjon	Gradering	Bilder
	0,00m	SI-VS	Kjøkken leil 0404		
	0,00m	UB1-<5%-U	Rust, fett og sedimenter, Gradering 1, Type: Utfelling, Kl 12-12	1	
	0,50m	RE-KL06	Retningsendring, Kl 6, grener på stamme		
	0,70m	RE-KL12	Retningsendring, Kl 12		
	2,10m	RE-KL03	Retningsendring, Kl 3		
	2,50m	RE-KL06	Retningsendring, Kl 6		
	4,90m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabriert, Kl 11		
	8,50m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabriert, Kl 3		
	8,70m	UB2-5-15%-U	Rust, fett og sedimenter, Gradering 2, Type: Utfelling, Kl 12-12	2	
	11,90m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabriert, Kl 1		
	12,30m	UB3-15-30%-U	Rust, fett og sedimenter, Gradering 3, Type: Utfelling, Kl 2-5	3	
	12,90m	RE-KL12	Retningsendring, Kl 12		
	13,40m	IA	Inspeksjon avbrutt pga friksjon på kamera.		

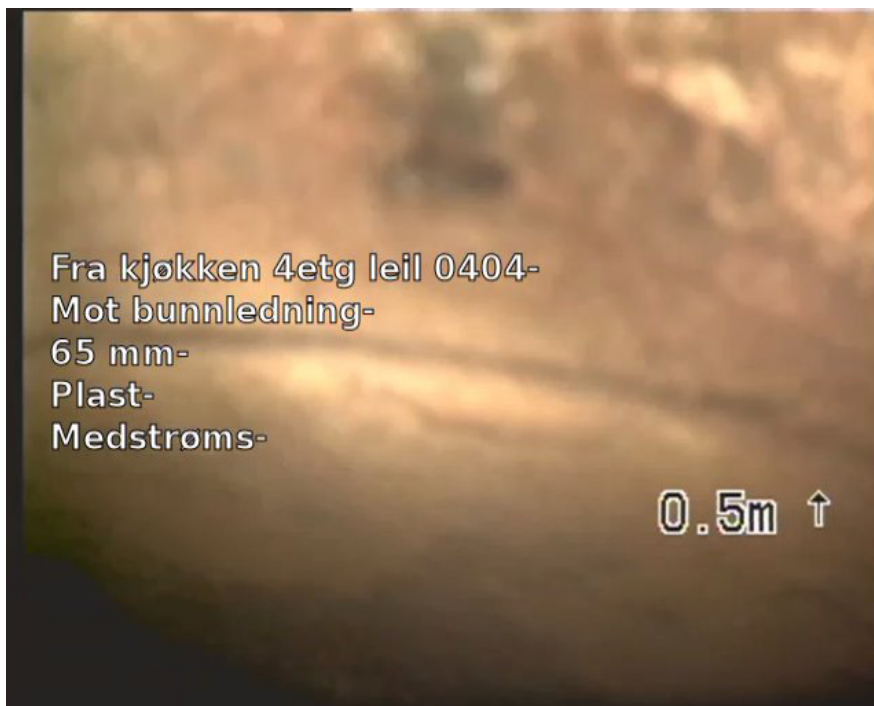
Sammendrag

Ingen tiltak nødvendig, før evt problemer dukker opp, da bør alle stammer spyles igjennom

Foto fra Kjøkken leil 0404



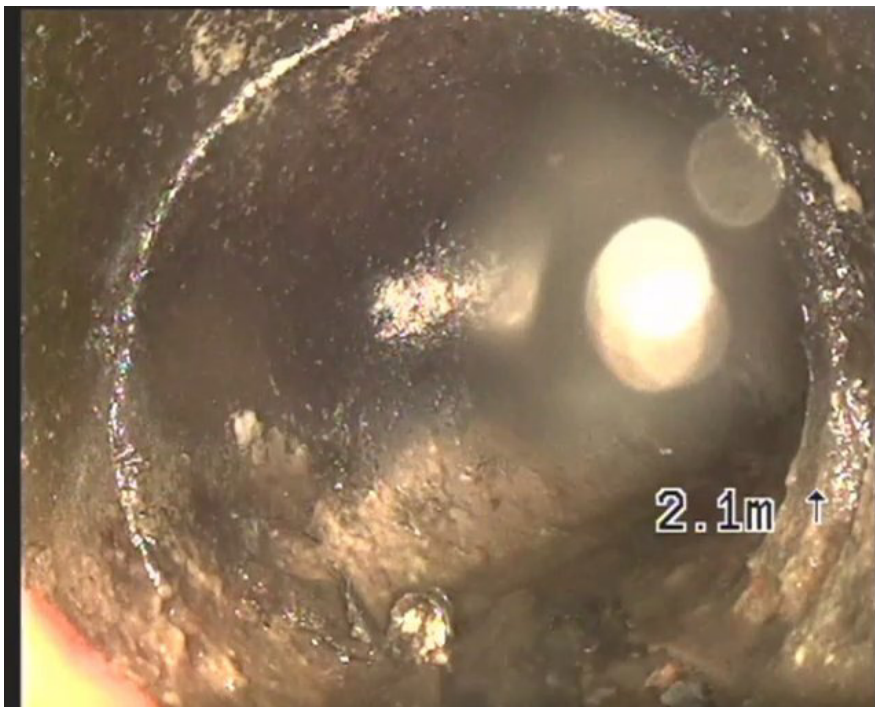
UB 0,00m Rust, fett og sedimenter, Gradering 1, Type: Utfelling, KI 12-12



RE 0,50m Retningsendring, KI 6, grener på stamme



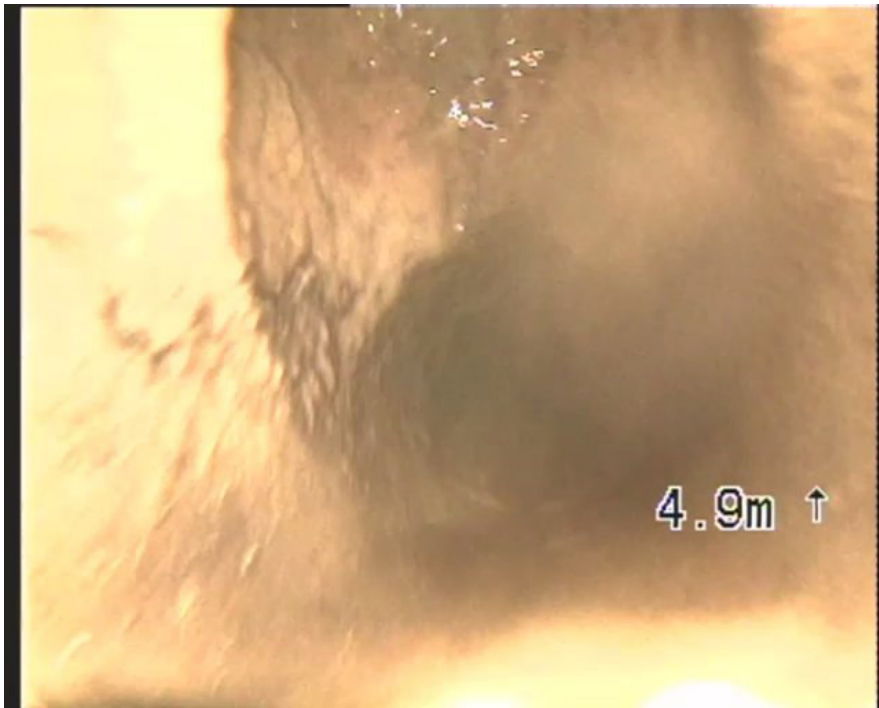
RE 0,70m Retningsending, KI 12



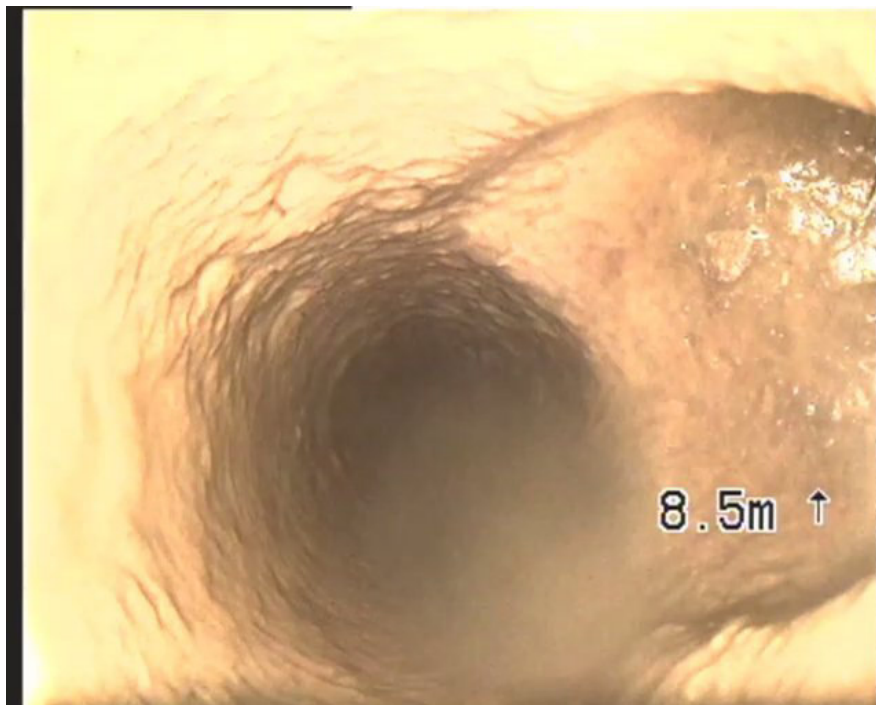
RE 2,10m Retningsending, KI 13



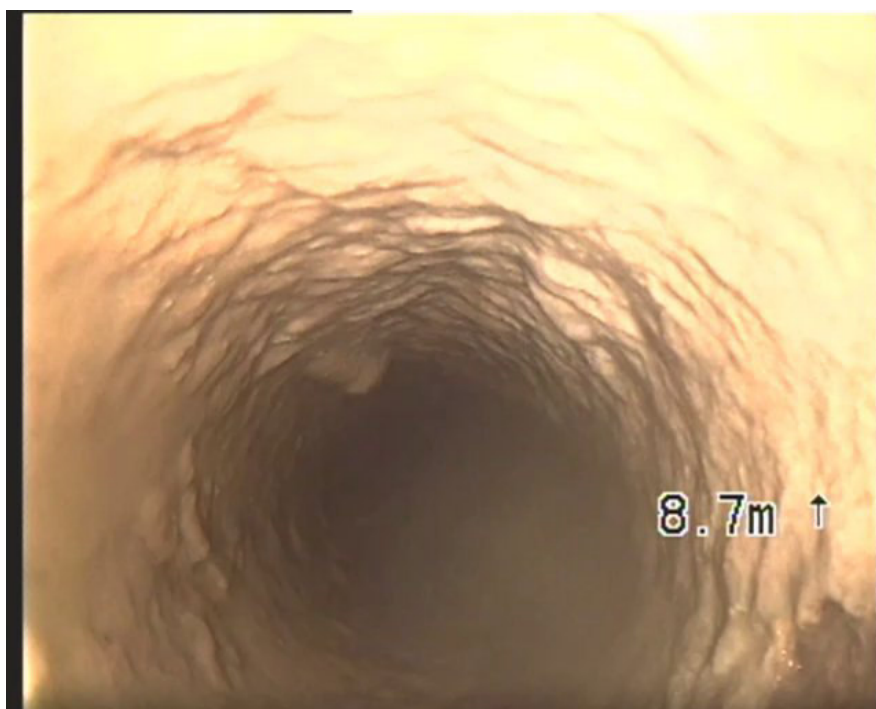
RE 2,50m Retningsendring, KI 6



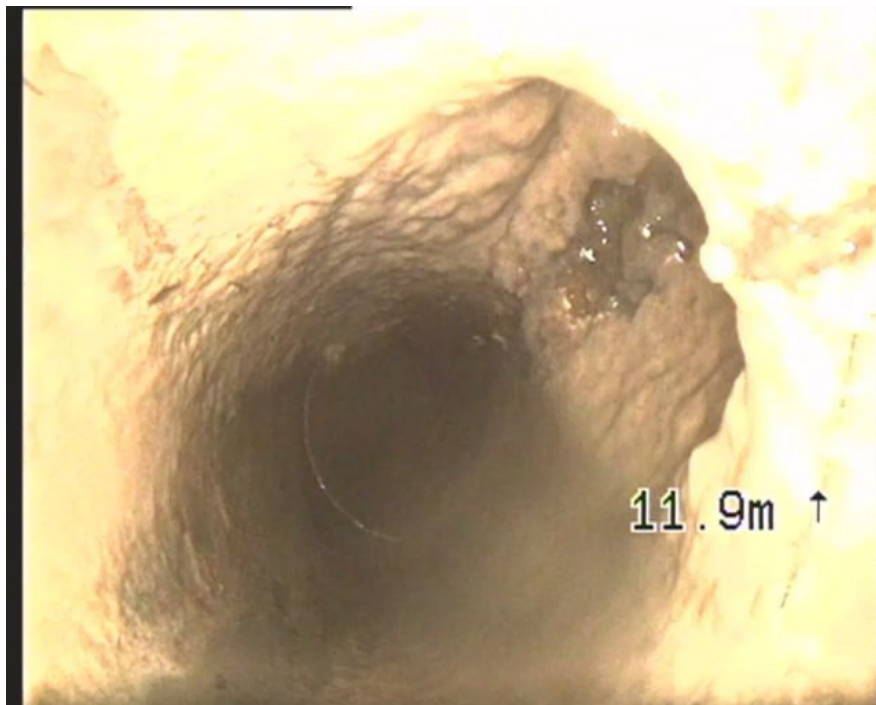
TK 4,90m Tilkopling, Type: Prefabriert, KI 11



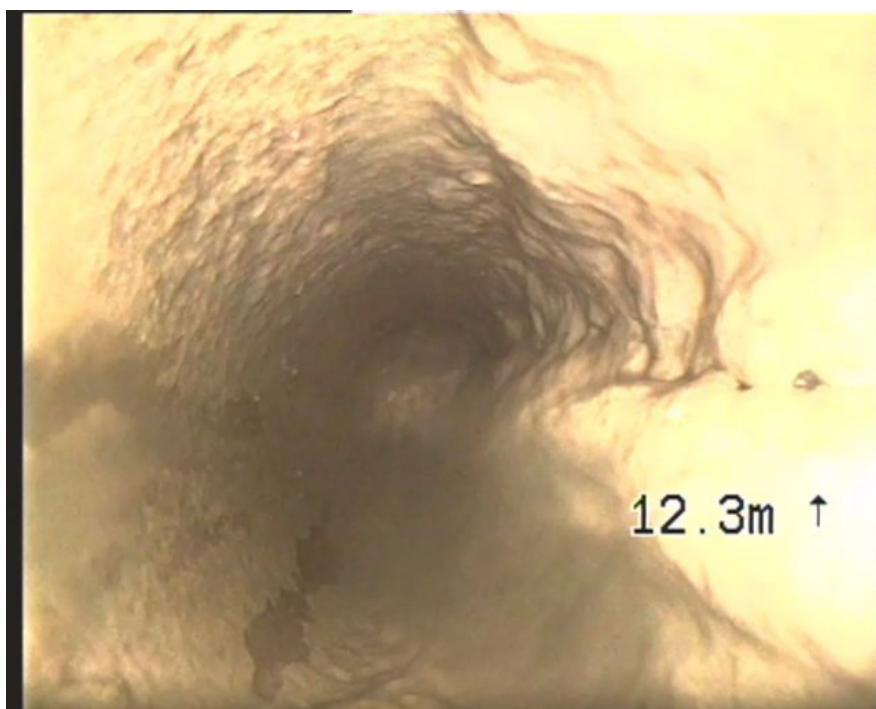
TK 8,50m Tilkopling, Type: Prefabrikeret, KI 3



UB 8,70m Rust, fett og sedimenter, Gradering 2, Type: Utfelling, KI 12-12



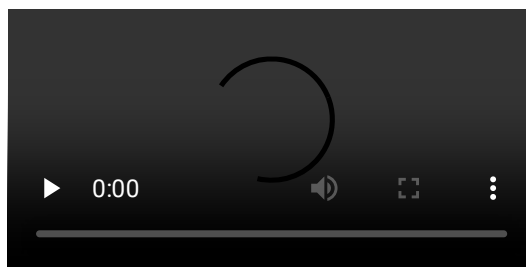
TK 11,90m Tilkopling, Type: Prefabrikeret, KI 1



UB 12,30m Rust, fett og sedimenter, Gradering 3, Type: Utfelling, KI 2-5



RE 12,90m Retningsending, KI 12



[Klikk her for å laste ned videofilen "Eilert_Sundts_gate_55\(3\).mp4"](https://admin.zapit.no/report/893a3326-2a61-4b99-a712-adf6c83dabd5/media/videodownload/b6f4b1949ab22d64543cf4b2b306e40aa0583c92.mp4/Eilert_Sundts_gate_55%20%283%29.mp4) (https://admin.zapit.no/report/893a3326-2a61-4b99-a712-adf6c83dabd5/media/videodownload/b6f4b1949ab22d64543cf4b2b306e40aa0583c92.mp4/Eilert_Sundts_gate_55%20%283%29.mp4)

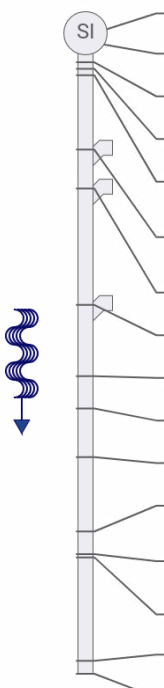
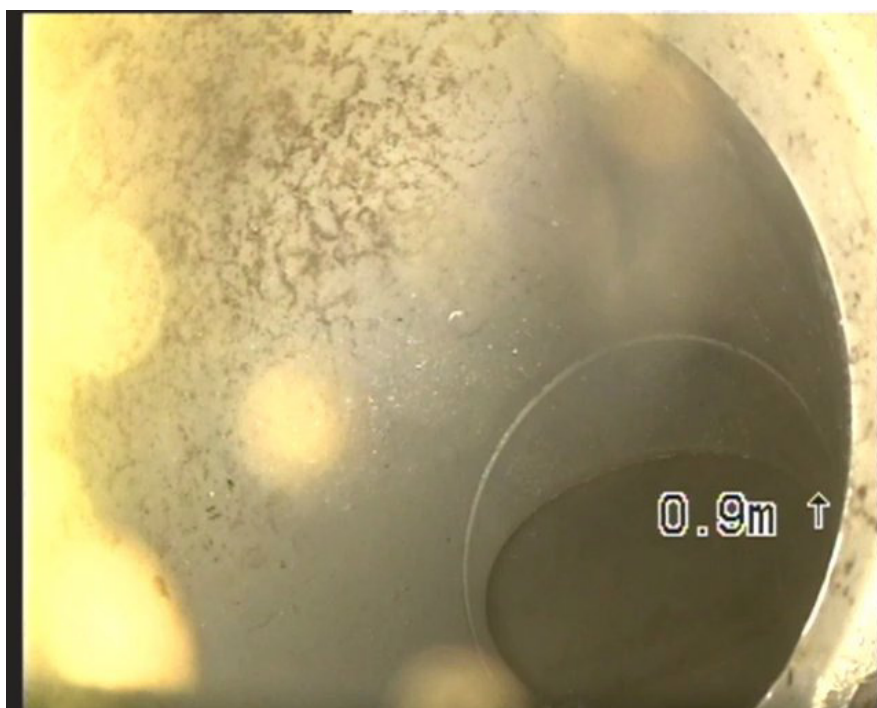
Sluk på bad leil 0401					
Dato 2024-07-15	Oppdragsgiver Permian AIF Depositary AS	Kontakt Ole Dolvik	Operatør Nicholay Ranvik	Adresse Eilert Sundts gate 55, Oslo	Standard Basert på T25:2012 og 234:2018
Fra Sluk på bad leil 0401	Til Mot bunnledning	Retning Medstrøms			
Dimensjon 70	Material Plast	Værtype Opphold	Rørtype Spillvann	Forarbeid Ikke rengjort	Kameratype Ridgid RM200
Anmerkning Litt dårlig sikt pga rennende vann ned fra linse. Ingen synlige feil på strekket					
1:206	Posisjon	Kode	Observasjon	Gradering	Bilder
	0,00m	SI-VS	Sluk på bad leil 0401		
	0,30m	RE-KL12	Retningsendring, KI 12		
	0,90m	RE-KL04	Retningsendring, KI 4		
	1,10m	RE-KL03	Retningsendring, KI 3		
	1,30m	RE-KL06	Retningsendring, KI 6, grener på stamme		
	3,60m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabriert, KI 9, litt dårlig sikt pga vanndråper fra kamera hode		
	4,80m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabriert, KI 11		
	8,40m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabriert, KI 11		
	10,60m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabriert, KI 12		
	11,60m	RE-KL12	Retningsendring, KI 12		
	13,10m	RE-KL06	Retningsendring, KI 6		
	15,40m	RE-KL12	Retningsendring, KI 12		
	16,10m	ME-PLA-SJ	Materialendring fra Plast til Støpejern - Soil		
	16,20m	KS2	Korrosjon/slitasje, Gradering 2, KI 12-12	2	
	19,40m	IF	Inspeksjon fullført, bunnledning		
	19,80m	RE-KL09	Retningsendring, KI 9		
Sammendrag Ingen tiltak nødvendig					

Foto fra Sluk på bad leil 0401



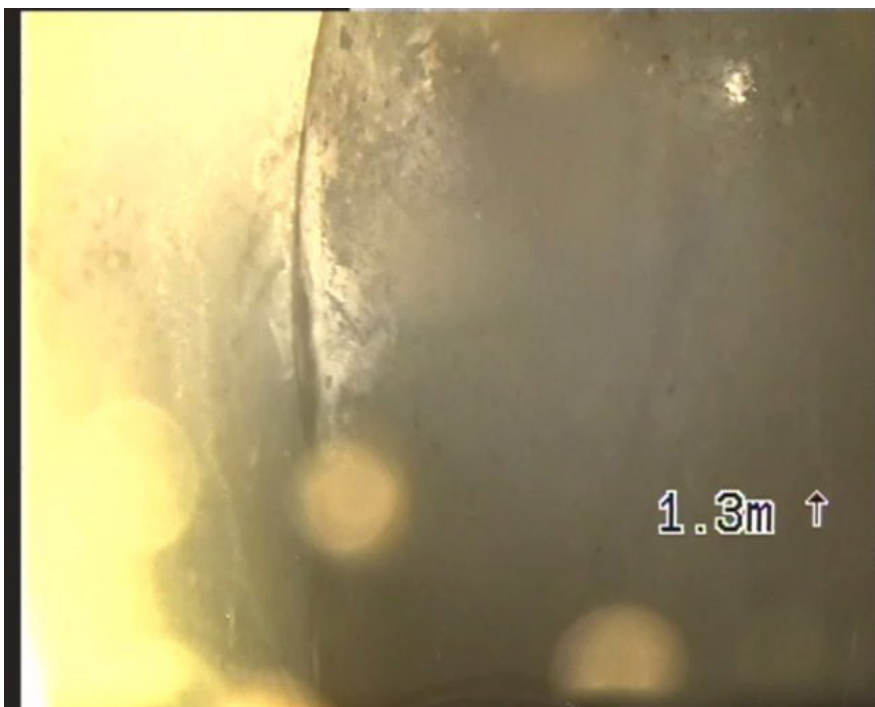
RE 0,30m Retningsendring, KI 12



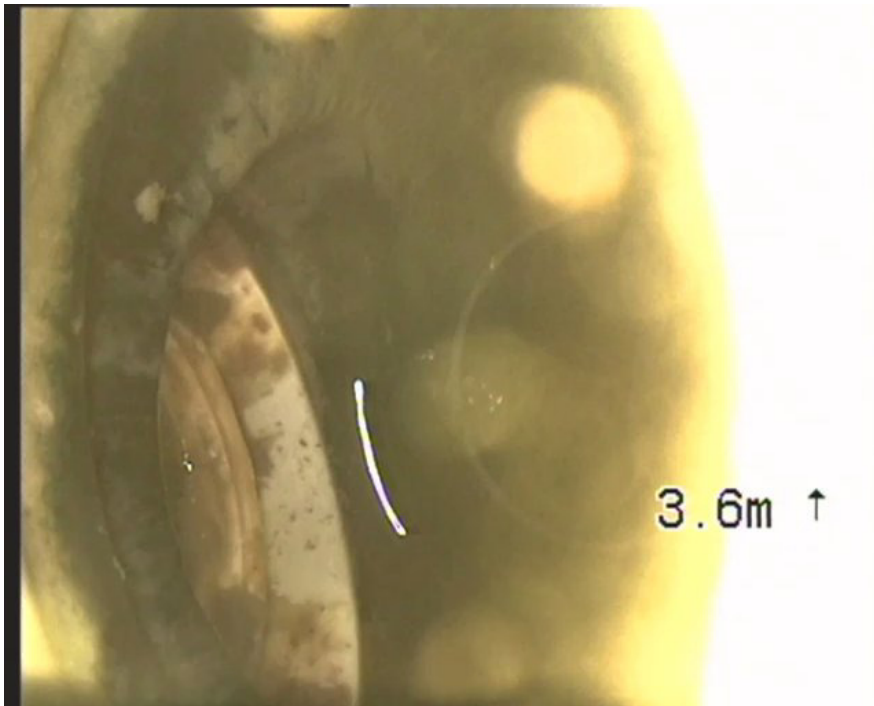
RE 0,90m Retningsendring, KI 4



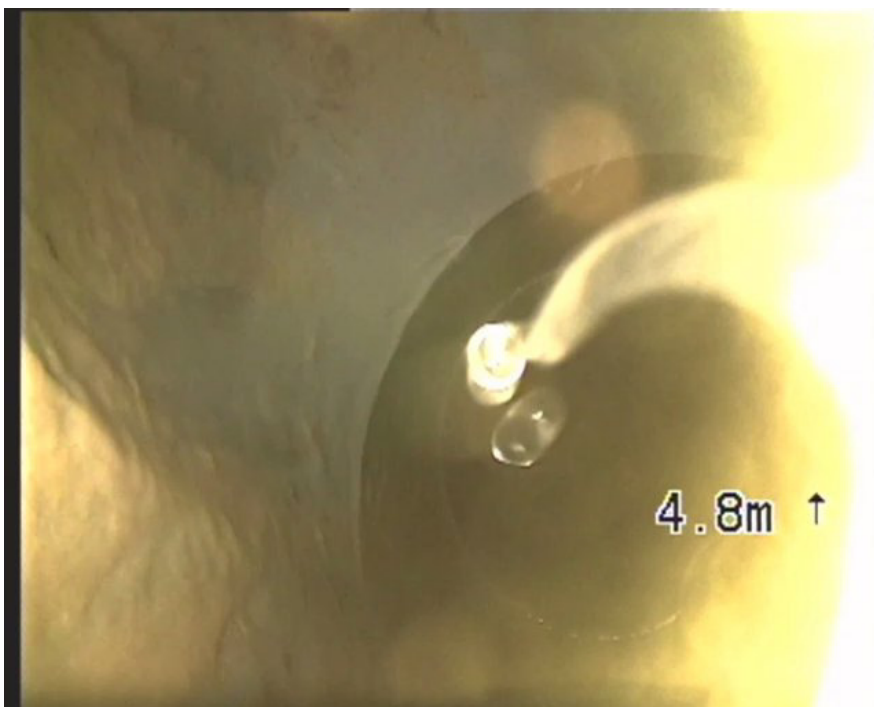
RE 1,10m Retningsendring, KI 3



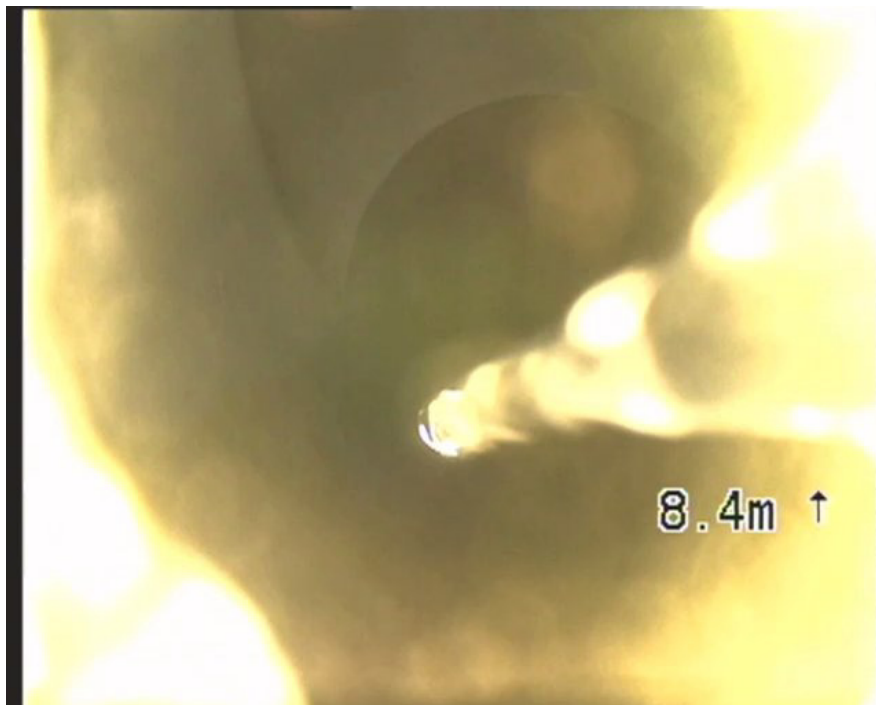
RE 1,30m Retningsendring, KI 6, grener på stamme



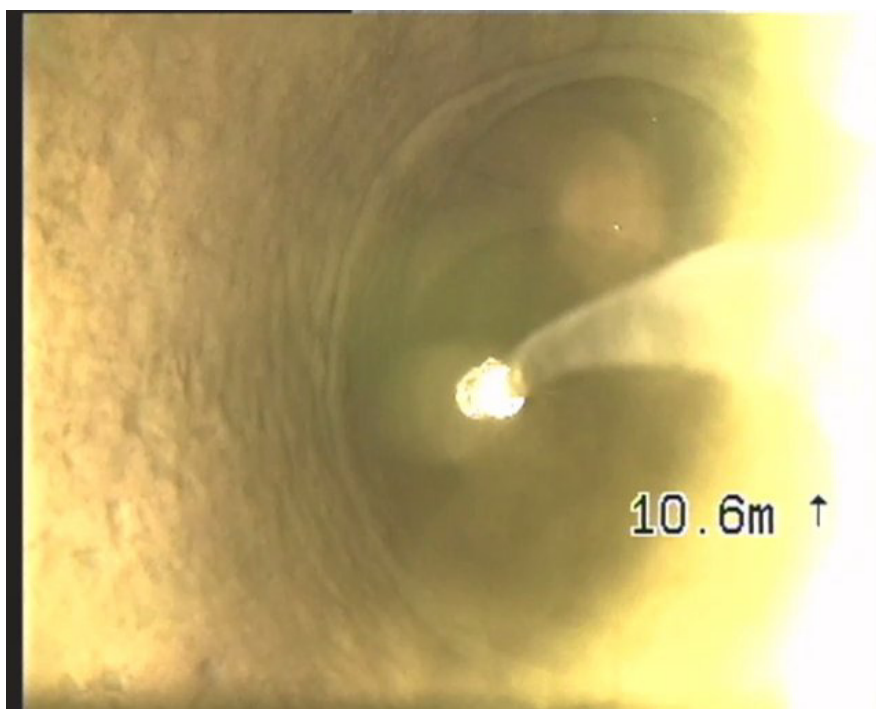
TK 3,60m Tilkopling, Type: Prefabriert, Kl 9, litt dårlig sikt pga vanndråper fra kamera hode



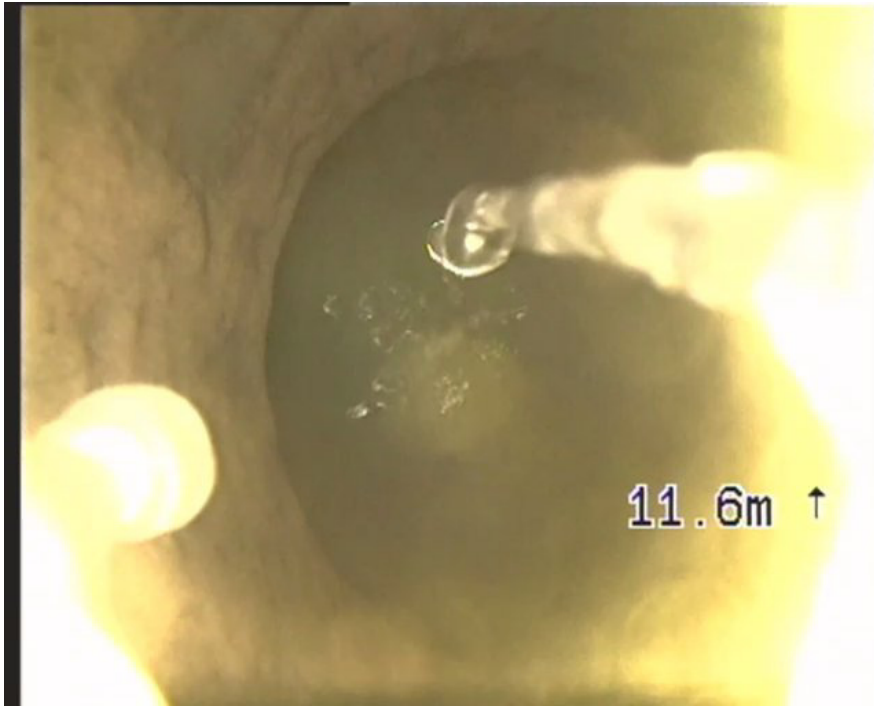
TK 4,80m Tilkopling, Type: Prefabriert, Kl 11



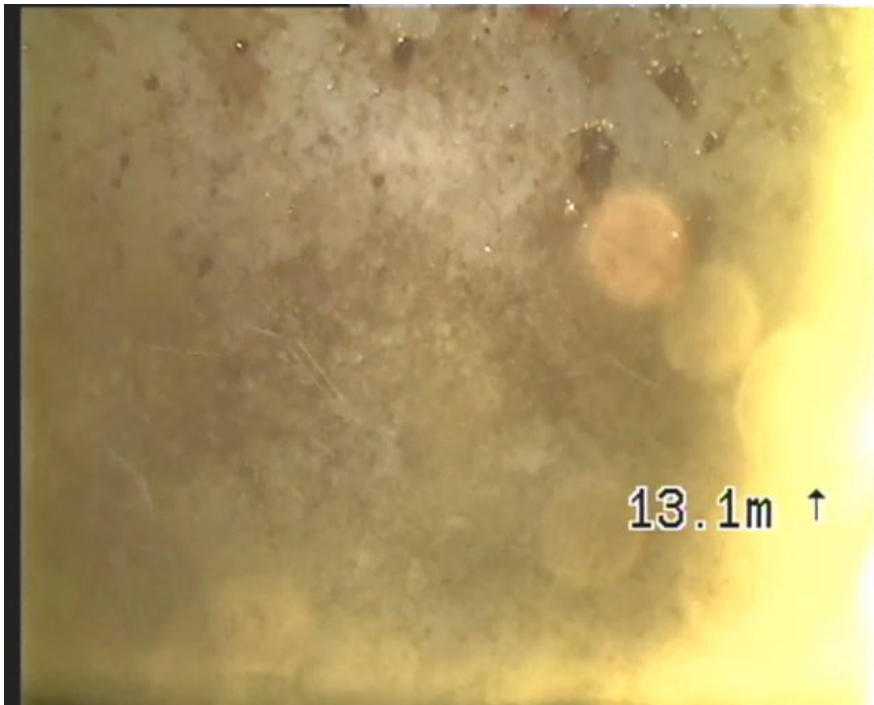
TK 8,40m Tilkopling, Type: Prefabrikert, KI 11



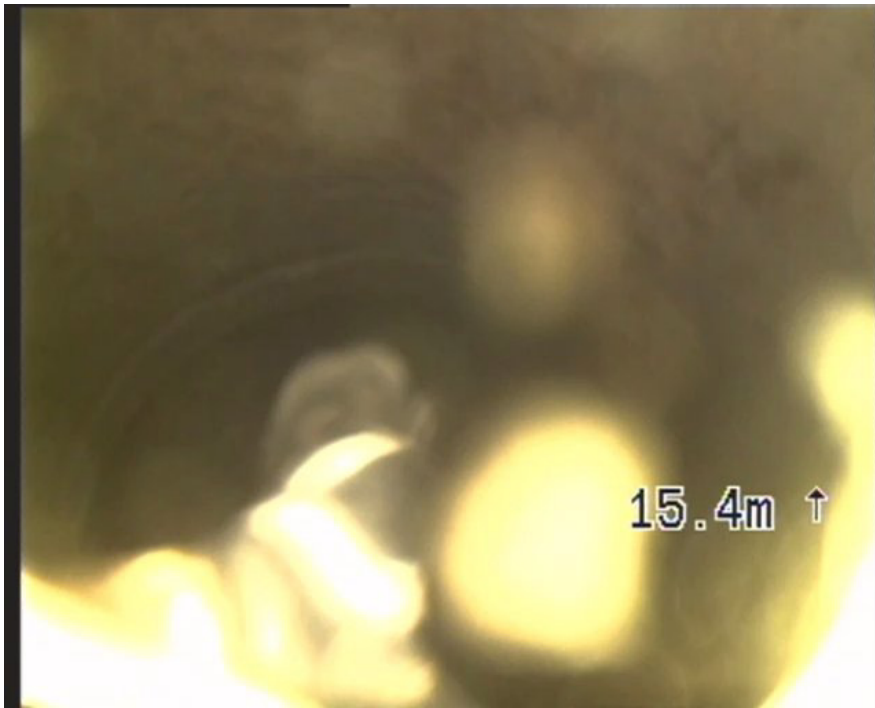
TK 10,60m Tilkopling, Type: Prefabrikert, KI 12



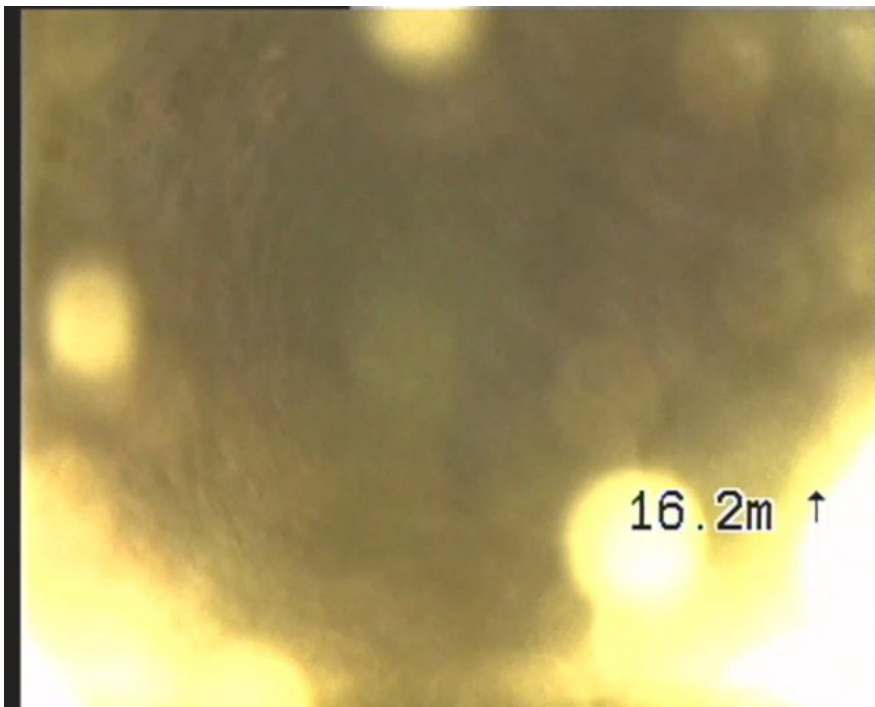
RE 11,60m Retningsendring, KI 12



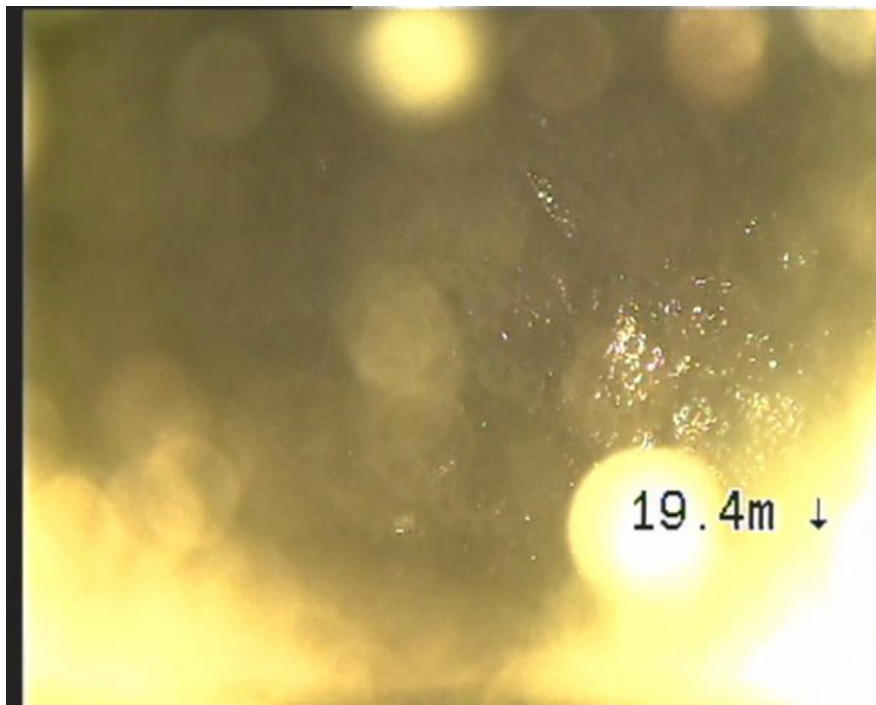
RE 13,10m Retningsendring, KI 6



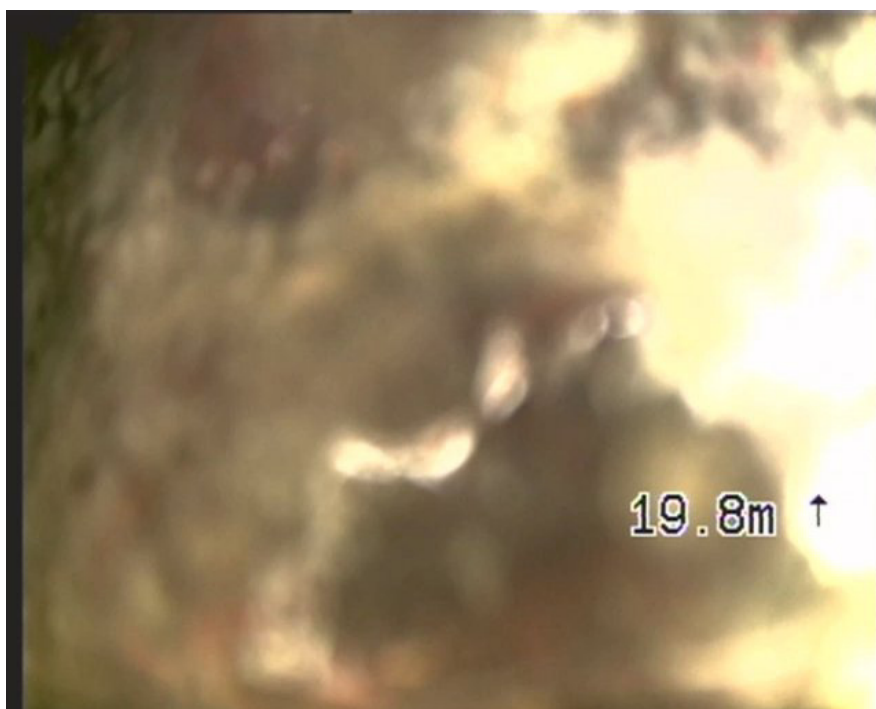
RE 15,40m Retningsendring, KI 12



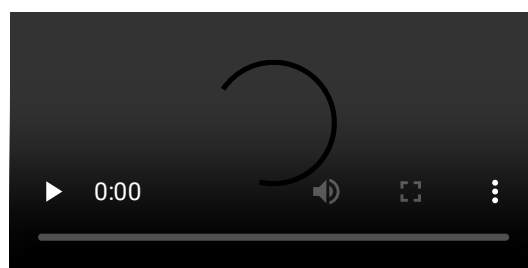
ME 16,10m Materialendring fra Plast til Støpejern - Soil



IF 19,40m Inspeksjon fullført, bunnledning



RE 19,80m Retningsendring, KI 9



Klikk her for å laste ned videofilen "Eilert_Sundts_gate_55 (4).mp4" (https://admin.zapit.no/report/893a3326-2a61-4b99-a712-adf6c83dabd5/media/videodownload/3d7523464a1299215158ed0693fe6cd2b4123fc2.mp4/Eilert_Sundts_gate_55%20%284%29.mp4)

Prosjekt:	Eilert Sundts gate 55	 TO MALERE INTERIØR & VEDLIKEHOLD AS
Kunde:	Sameiet Eilert Sundts gate 55	
Deres ref:	Ole Dolvik	
Vår ref:	Frank Edvardsen	

Post	Beskrivelse	Enhet	Mgd	Pris	Sum	
	<u>Hovedtrapp</u>					
Himlinger og underside av trapp.	Nødvendig rengjøring, skraping av evt løs maling, flekksparkles og males 2 strøk.	R.S	1	21000,00	kr	21 000,00
Vegger	Nødvendig rengjøring, skraping av evt løs maling, flekksparkles og males 2 strøk med Nordsjø Rezisto.	M2	281	185,00	kr	51 985,00
Rekkverk og vanger opptrinn	Nødvendig rengjøring, skraping av evt løs maling, flekksparkles og males 2 strøk med 3 stjerners gulvmaling for høy slitestyrke.	R.S	1	36000,00	kr	36 000,00
Dørkarmer	Nødvendig rengjøring, skraping av evt løs maling, flekksparkles og males 2 strøk med 3 stjerners gulvmaling for høy slitestyrke.	stk	5	590,00	kr	2 950,00
Vinduer	Nødvendig rengjøring, skraping av evt løs maling, flekksparkles og males 2 strøk med 3 stjerners gulvmaling for høy slitestyrke.	stk	2	1700,00	kr	3 400,00
Dørfelt mot gate og mot bakgård.	Nødvendig rengjøring, skraping av evt løs maling, flekksparkles og males 2 strøk med 3 stjerners gulvmaling for høy slitestyrke.	stk	2	4500,00	kr	9 000,00
Takplater i Portrom	Sprøytemales 2 strøk i ønsket farge.	M2	30	185,00	kr	5 550,00
	<u>Baktrapper 2 stk.</u>					
Himlinger og underside av trapp.	Nødvendig rengjøring, skraping av evt løs maling, flekksparkles og males 2 strøk.	R.S	2	16500,00	kr	33 000,00
Vegger	Nødvendig rengjøring, skraping av evt løs maling, flekksparkles og males 2 strøk med Nordsjø Rezisto.	m2	284	175,00	kr	49 700,00
Rekkverk og vanger opptrinn	Nødvendig rengjøring, skraping av evt løs maling, flekksparkles og males 2 strøk med 3 stjerners gulvmaling for høy slitestyrke.	R.S	2	32000,00	kr	64 000,00

Dørkarm	Nødvendig rengjøring, skraping av evt løs maling, flekksparkles og males 2 strøk med 3 stjerners gulvmaling for høy slitestyrke.	stk	10	590,00	kr	5 900,00
	<u>Korridorer 4 stk</u>					
Himlinger.	Nødvendig rengjøring, skraping av evt løs maling, flekksparkles og males 2 strøk.	m2	186	185,00	kr	34 410,00
Vegger	Nødvendig rengjøring, skraping av evt løs maling, flekksparkles og males 2 strøk med Nordsjø Rezisto.	m2	981	185,00	kr	181 485,00
Dørkarm	Nødvendig rengjøring, skraping av evt løs maling, flekksparkles og males 2 strøk med 3 stjerners gulvmaling for høy slitestyrke.	stk	56	590,00	kr	33 040,00
Fotlister	Nødvendig rengjøring, skraping av evt løs maling, flekksparkles og males 2 strøk med 3 stjerners gulvmaling for høy slitestyrke.	lm	338	160,00	kr	54 080,00
	<u>Flislegging i portrom</u>					
Gulv	Fjerne eksisterende fliser, avfetting og heftgrunning, legging av gulvflis og sokkelflis samt fuging og silikonerings.	R.S	1	76200,00	kr	76 200,00
	NB: Fliser er ikke inkludert i prisen.					
	<u>Elektroarbeider</u>					
Portrom	Skifte 5 stk lamper 1 mot 1 på eksisterende kabling forslag til lampe på egen link under.	R.S	1	15950,00	kr	15 950,00
Link lampe	https://www.sg-as.com/nb/produkter/artes					
	<u>Betingelser</u>					
	Spise, skifterom og toalett er tilgjengelig ved oppstart iht arbeidsmiljøloven					
	Alle berørte arealer er ryddige ved oppstart.					
	Tilbudet forutsetter rasjonell drift uten avbrudd vi selv ikke er nærmest til å ta ansvar for. Eventuelle etterarbeider avregnes som regningsarbeider.					

	Tilbudet gjelder kun det som er beskrevet i hver enkelt post og eventuelle skjulte feil og mangler kan gi grunnlag for endringer i pris.				
Rigg og Drift	Transport, tilrigging, opprydding, lovpålagt avfallshåndtering, prosjektledelse etc.	R.S	12 %	677650,00	kr 81 318,00
Sum ekskl. mva.					kr 758 968,00
Sum inkl. mva					kr 948 710,00

**HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET EILERT SUNDTS GATE 55**

§ 1. Formål

Husordensreglene skal sikre beboerne og brukerne av seksjonene i sameiet trivsel, regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og skape et godt bo- og arbeidsmiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

§ 2. Generelt

Beboerne og seksjonsbrukerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden / leieboere / seksjonsbrukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til leiligheten / seksjonen.

Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

§ 3. Ro

Leilighetene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Det skal som hovedregel være ro mellom 23-07.”

Skal man holde selskap/fest som kan være til sjenanse for andre, bør naboer under, over og ved siden av varsles på forhånd. Uansett plikter man å ta hensyn til at lyden bærer godt mellom leilighetene.

Banking og bruk av støyende verktøy er ikke tillatt mellom kl 20-07 på hverdager og kl 20-10 i helger og helligdager. Skal oppussing foregå utenom disse tidene, må øvrige beboere og seksjonsbrukere varsles i god tid. Oppussing som vil vare mer enn en uke og medføre støy- og/eller støvplager for andre i sameiet, skal forhåndsgodkjennes av styret.

Musikkøvelser som kan være til irritasjon for andre, er ikke tillatt mellom kl 20-07 og heller ikke i helger og på helligdager.

§ 4. Fellesarealer

Fellesarealene skal være rene og ryddige. Med unntak av barnevogn, er det ikke tillatt å ha noe stående i fellesarealet som er til hinder for rengjøring eller ferdsel. Sykler, ski, kjelker og annet sportsutstyr, samt sko, yttertøy, materialer og liknende skal enten oppbevares i fellesrom avsatt til slikt bruk, eller inne i den enkeltes leilighet/seksjon eller kjellerbod. Utover det som er spesifisert i husordensreglene gjelder alminnelig folkeskikk.

Vinduer eller trapper skal ikke benyttes til lufting eller risting av sengeklær, tepper og liknende.

§ 5. Skilting

Navneskilt på dørklokketavle, postkasser og dør til leiligheten bekostes av den enkelte beboer. Ved utleie av leilighet plikter seksjonens eier å sørge for at skiltingen alltid er oppdatert. Annen skilting i gården skal forhåndsgodkjennes av styret.

§ 6. Sjøppel

Vanlig husholdsavfall legges i lukkede poser og plasseres i avfallscontainerne. Brannfarlig avfall og søppel som renholdsarbeiderne ikke vil ta med seg, må enhver beboer/seksjonseier selv besørge bortkjøring av. Papiravfall plasseres i papircontainerne.

§ 7. Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt.

§ 8. Dugnad

Enhver seksjonseier plikter å delta på dugnad i regi av sameiet, antatt 1 gang pr halvår. Ved manglende deltakelse vil seksjonseier bli belastet med et gebyr på kr 500,-. Styret kan gi dispensasjon ved særskilte årsaksforhold. Ved gjentatt manglende deltakelse kan styret vedta å øke gebyret.

§ 9. Forespørsler, forslag eller klager

Henvendelser til styret som gjelder husorden skal kun skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke. Informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig på oppslagstavlen eller pr. brev når det er mest hensiktsmessig.

Vedtatt av sameiemøte 2. april 2008

VEDTEKTER
for
SAMEIET EILERT SUNDTS GATE 55

1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Eilert Sundts gate 55. Sameiet består av 28 seksjoner, alle med tilleggsareal i form av boder i kjeller. Seksjonene 4 og 5 har også tilleggsarealer i tilstøtende rom.

2 Eiendommen

Bebyggelsen og tomten G.nr 215 B.nr 55 i Oslo kommune ligger i sameiet mellom eierne av de eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer.

3 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer 2 x folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 31.

4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

4.1 Generelt

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet for eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringe inn for årsmøte etter reglene for ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemming, må på forhånd godkjennes av styret.

4.2 Husordensregler

Årsmøtet kan vedta eller endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser ovenfor sameiet.

5 Vedlikehold og påkostninger

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger innenfor bruksenhetens grenser, med unntak av de deler av ledningene som ligger i etasjeskiller eller andre fellesarealer, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Alt vedlikehold av tomten og fellesarealer med anlegg påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk av bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

6 Fordeling av felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte seksjon etter forbruk.

Strøm til fellesarealer, herunder boder, dekkes av fellesutgiftene.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

7 Ansvaret utad

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

8 Årsmøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet

8.2 Berammelse og innkalling

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsmøtene kan også avholdes digitalt.

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

Innkalling til årsmøtet skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Innkallingen skal skje skriftlig enten pr. post eller digitalt. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i årsmøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav innen den fastsatte frist.

Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

8.2 Deltakere

Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å være tilstede/delta i årsmøtet og å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være tilstede/delta.

Sameieres ektefelle, samboer eller et annet medlem av boligeiers husstand har rett til å være tilstede/delta og til å uttale seg.

Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøte. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

8.3 Ledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres i årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier, som utpekes av årsmøtet blant dem som er tilstede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameiere på forretningsføreren kontor.

8.4 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

Ved stemmegivning har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over forvaltning og vedlikehold.
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksenheter og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de felleskostnadene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreve tilslutning fra samtlige sameiere.

8.5 Ugildhet i årsmøter

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

Saker som behandles av det ordinære årsmøtet

Det ordinære årsmøtet skal behandle:

- a) styrets årsberetning
- b) og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- c) valg av representanter til styret
- d) forslag fra styret
- e) andre saker som nevnt i innkallingen

9 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av to medlemmer, hvorav en styreleder og en styremedlem. I tillegg skal det velges en varamedlem.

Som styremedlem velges fysiske personer eller juridiske personer. Ved valg av juridisk person som styremedlem skal det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender med lov, vedtekter og vedtak i sameiemøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiemøtet.

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

10 Mindretallsvern

Sameiet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre urimelig fordel på andre sameiers bekostning.

11 Forretningsfører og funksjonærer

Årsmøte kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks, og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp og gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

12 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære årsmøtet.

Sameiet skal ha revisor hvis eierseksjonsloven krever det, og skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av årsmøte og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

13 Mislighold

13.2 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt på tvangsauksjon hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

13. 3 Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

Forøvrig gjelder eierseksjonslovens bestemmelser.

Nærværende vedtekter er vedtatt på ordinært årsmøte i 10. mai 2021.

Nabolagsprofil

Eilert Sundts gate 55 - Nabolaget Uranienborg nordre/Hegdehaugen vestre - vurdert av 182 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Rosenborg Linje 11	2 min 0.2 km
Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	3 min 0.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.9 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	17 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.9 km

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	8 min 0.7 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	10 min 0.8 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	12 min 0.9 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.) 408 elever, 30 klasser	7 min 0.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	14 min 1.2 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	6 min 0.5 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	8 min 0.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

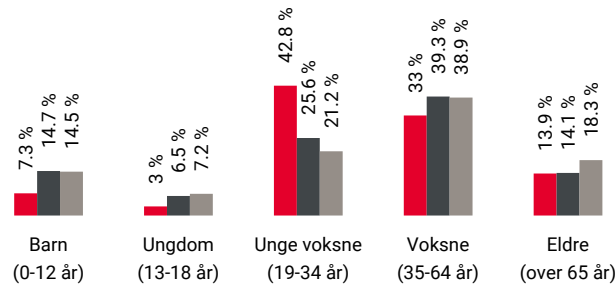
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Høflige 54/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Uranienborg nordre/Hegdehaugen vestre	2 040	1 404
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Godbiten barnehage (1-5 år) 35 barn	3 min 0.2 km
Hjelmsgate barnehage (0-5 år) 84 barn	3 min 0.2 km
Treklang Montessoribarnehage (1-5 år) 34 barn	4 min 0.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Sporveisgata PostNord	3 min 0.2 km
Rema 1000 Industrigata	4 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

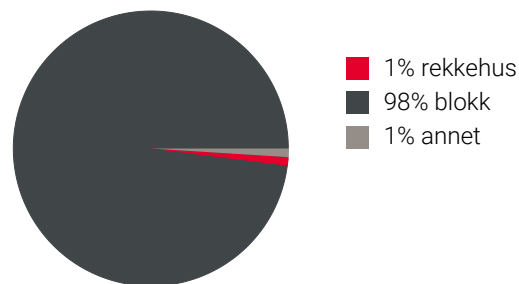
⚽ Den tysk-norske 2 min 🚶
Aktivitetshall 0.2 km

⚽ Dronning Astrids plass streetbasket 3 min 🚶
Ballspill 0.2 km

🚴 Fresh Fitness Majorstuen 2 min 🚶

🚴 SATS Yoga Majorstuen 5 min 🚶

Boligmasse



«Nabolaget er svært sentralt. Det er gangavstand til både butikker, restauranter og kollektivt.»

Sitat fra en lokalkjent

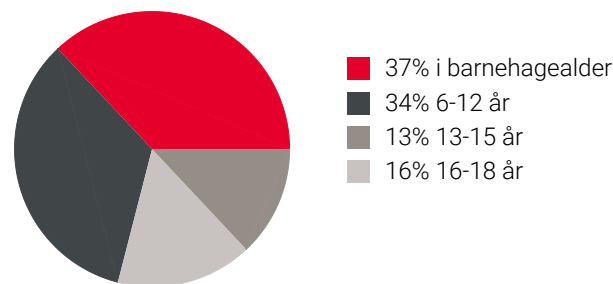


Varer/Tjenester

📦 Valkyrien 7 min 🚶

📦 Apotek 1 Hygiea Oslo 4 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

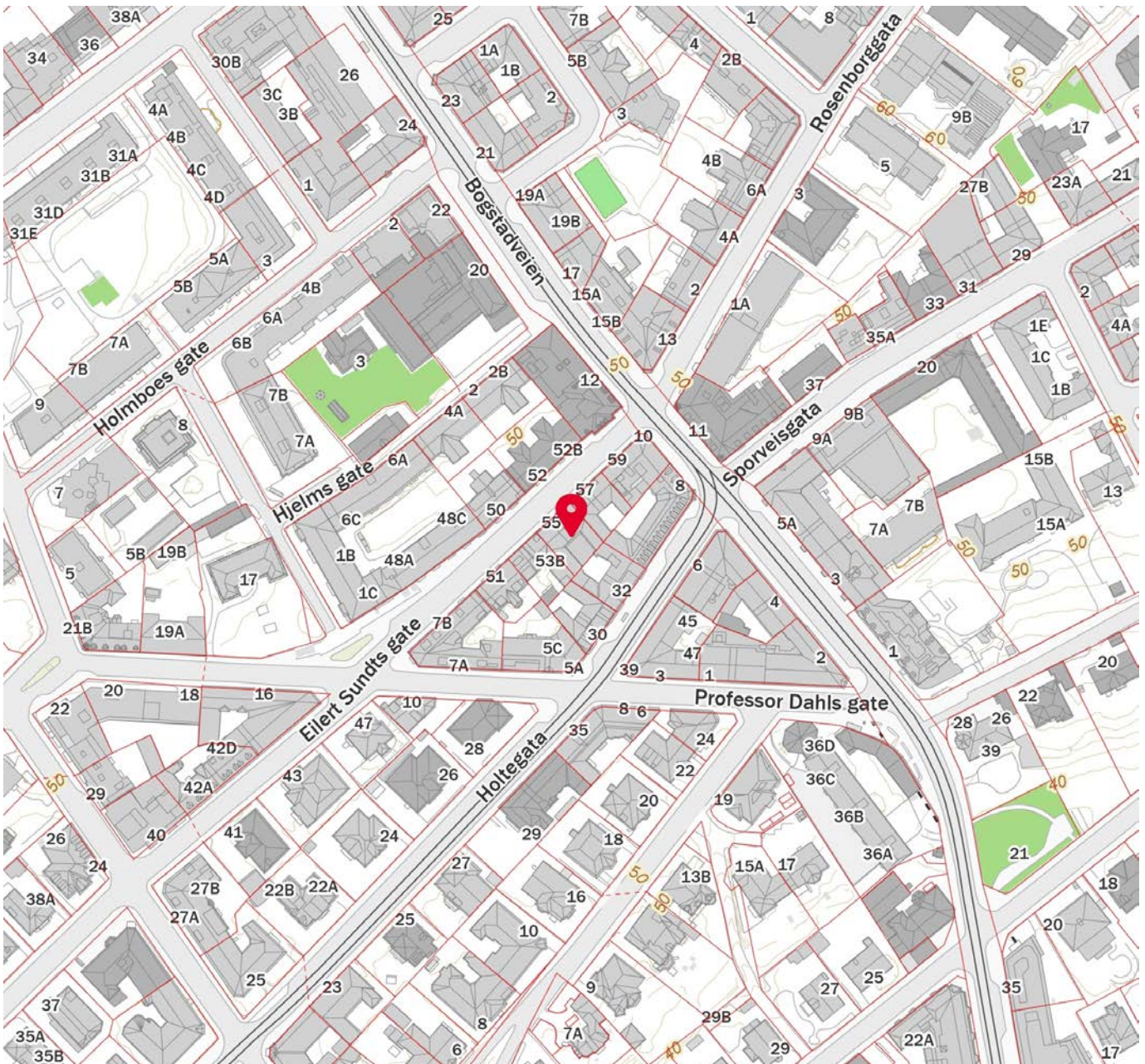
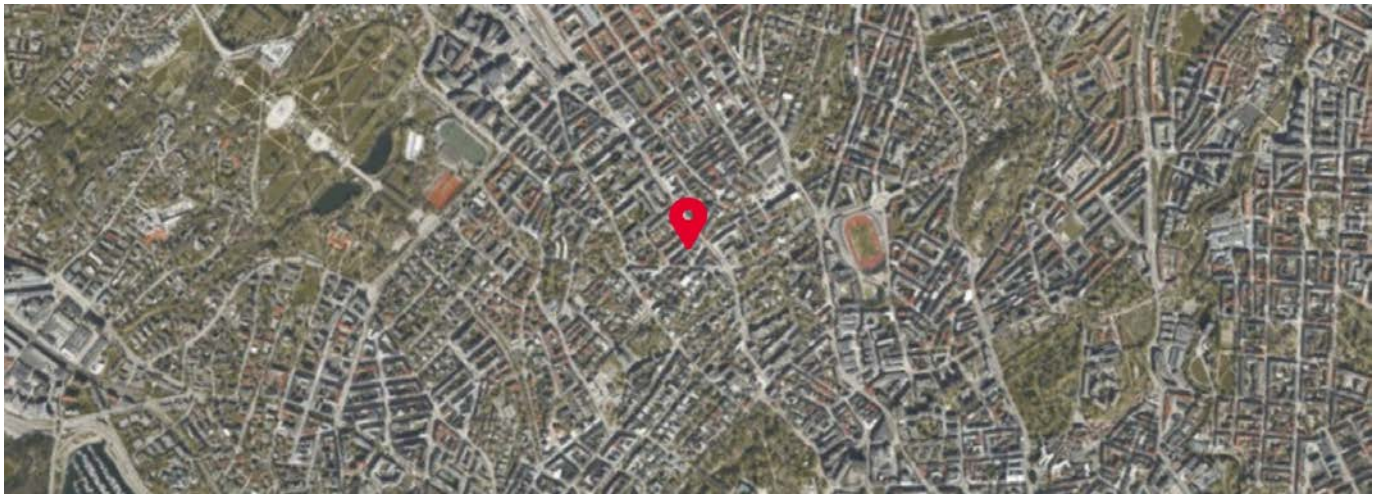


0% 61%

■ Uranienborg nordre/Hegdehaugen vestre
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Eilert Sundts gate 55
0355 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Helena Holthe

Oppdragsnummer:

Telefon: 924 10 393
E-post: helenaholthe@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre