

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

## Leopold Mortvedt Nicolaus

**Mobil** 954 54 241

**E-post** leopold.mortvedt.nicolaus@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 700 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 124 024,-  
**Omkostn.:** Kr 143 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 967 914,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 510,-  
**Selger:** Petter Lundemo  
Kaye Asuncion Lundemo

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1888  
**BRA-i/BRA Total** 45/49 kvm  
**Tomtstr.:** 791 kvm  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 209, bnr. 123  
**Snr.** 8  
**Oppdragsnr.:** 1007250182

# Moderne og gjennomgående 2-roms | Oppusset i 2021 | Peis | Sentralt i Vika |

Velkommen til Huitfeldts gate 32A!

Moderne og oppusset 2-roms selveierleilighet med attraktiv beliggenhet i Vika. Leiligheten ligger skjermet til i rolige omgivelser, samtidig som du har kort gangavstand til Solli Plass og Aker Brygge. Boligen ligger i 4. etasje og fremstår er godt gjennomført med flotte materialvalg, funksjonell planløsning og smakfulle detaljer som rosett i himling. Videre byr leiligheten på moderne kjøkkeninnredning og lekkert flislagt badrom fra 2021.

Oppusset 2R selveierleilighet:

- Skjermet og rolig beliggenhet i Vika
- Lekker kjøkkeninnredning fra 2021
- Delikat flislagt badrom fra 2021
- Gulvvarme i stue, kjøkken + bad
  - God, luftig planløsning
  - Frittstående vedovn i stue
- Delikate farge- og materialvalg
  - To boder for oppbevaring
  - Grønn og flott bakgård



# Innhold

|                          |     |
|--------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon .....  | 2   |
| Om eiendommen .....      | 28  |
| Tilstandsrapport .....   | 51  |
| Egenerklæring .....      | 73  |
| Megleropplysninger ..... | 81  |
| Energiattest .....       | 83  |
| Årsmåte 2025 .....       | 88  |
| Vedtekter .....          | 117 |
| Husordensregler .....    | 123 |
| Reguleringskart .....    | 129 |
| Nabolagsprofil .....     | 134 |
| Budskjema .....          | 142 |

**Velkommen inn!**

































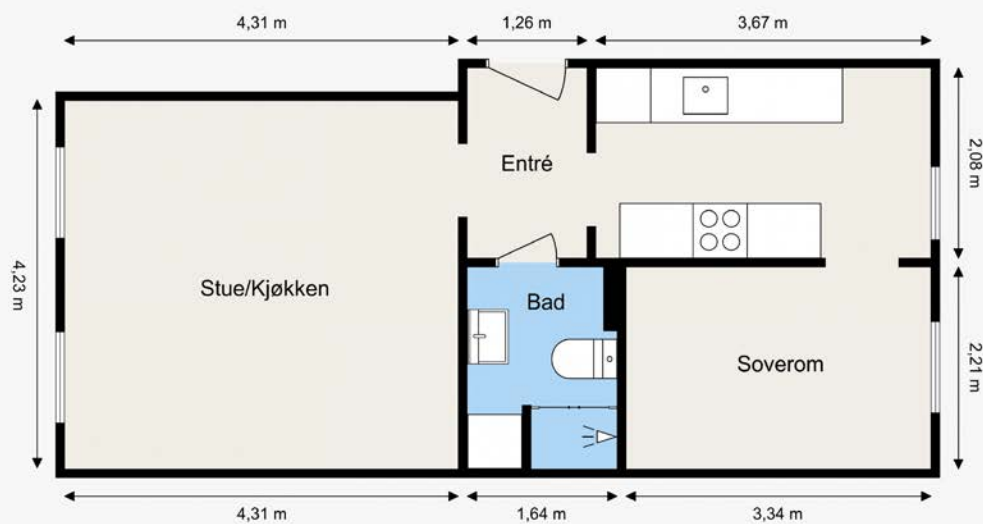












4. Etasje  
Huitfeldts gate 32 A



Lars Erik Haga  
Takstingenør  
[www.taksator.no](http://www.taksator.no)

Planskissen er kun ment som illustrasjon og  
kan ikke benyttes til detaljmåling.  
Avvik kan forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 45 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 49 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 45 kvm Entré, kjøkken, soverom, stue, bad

5. etasje

BRA-e: 4 kvm Bod på loft

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Entré/gang, bad, soverom, kjøkken og stue.

Eier har påvist en stk bod i kjeller, samt en på loft som opplyses og tilhøre seksjonen.

Loft:

Bod med skråtak.

Grunnet skråtak og plassering av vegg er deler av arealet ikke måleverdig, i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Måleverdig areal ble målt til ca 4,4 m<sup>2</sup>. Gulvarealet ble målt til ca 6,6 m<sup>2</sup>.

Denne boden er medtatt i arealoppstillingen, og er merket med nr "8".

Kjeller:

Kjellerbod har takhøyde under 190 cm og er derfor ikke måleverdig.

Gulvarealet er målt til ca 7,6 m<sup>2</sup>.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

791 kvm

### **Beliggenhet**

Huitfeldts gate 32A ligger i det attraktive og sentrale området Vika i Oslo, med kort avstand til flere av byens mest populære destinasjoner. Fra eiendommen er det gåavstand til Slottsparken, Solli plass, Aker Brygge og Tjuvholmen, som alle tilbyr flotte grøntområder og parkanlegg. For de som ønsker en tur langs sjøen, er Frognerkilen og Bygdøy også lett tilgjengelig.

Området byr på et bredt utvalg av restauranter, servicetilbud og forretninger, med flere hyggelige spise- og serveringssteder i nærheten. Den populære mathallen Via Village er blant de mange attraksjonene i området. I tillegg er det kort vei til Bislett, hvor man finner Høyskolen i Oslo, Juridisk fakultet, Universitetet i Oslo (Blindern), Handelshøyskolen BI i Nydalen, Politiskolen på Majorstuen, Tannlegehøyskolen på Lindern, Veterinærhøyskolen på Adamstuen, og Arkitektshøyskolen ved Alexander Kiellands Plass.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med knutepunkter som Nationaltheatret stasjon, hvor man kan ta flytoget, NSB, lokaltog og t-bane, samt Solli plass med trikk og buss, bare få minutters gange fra leiligheten. Dette gir enkel tilgang til andre områder som Grünerløkka, Vulkan, Barcode og Sørenga med en kort tur med trikk eller buss. Beliggenheten gir dermed en perfekt kombinasjon av ro og nærhet til alt man trenger.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Flere barnehager i nærområdet med gangavstand fra boligen.

### **Skolekrets**

Boligen tilhører skolekretsen til Ruseløkka skole. Dette er både barneskole og ungdomsskole. Flere videregående skoler i nærområdet med OPS, Wang, Oslo Handelsgymnasium og Vika i kort avstand fra boligen.

### **Offentlig kommunikasjon**

Meget god offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet med buss og trikk. Alle T-bane linjer, tog og flytog fra Nationaltheatret. Hurtigbåt fra Aker Brygge/Rådhusplassen. Ruseløkka trikkestopp ligger rett ved boligen, i krysset Cort Adelers gate/Huitfeldts gate.

### **Bygningssakkyndig**

Lars Erik Haga

## Type rapport

Tilstandsrapport

## Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1993.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Dører: Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).

Døren er utstyrt med kikkehull.

## Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2021

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

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

Ja

Ved kjøpetidspunktet var badet i dårlig stand, med vannskader, ujevnt fall, skader i linoleum og sopp. Badet er senere totalrenovert, og disse forholdene er utbedret.

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Boligelektrikeren AS

Beskrivelse av arbeidet: Alt elektrisk arbeid på baderommet ble utført av Boligelektrikeren AS.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Bad og Membran AS

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon, kontroll og sikring av membran på baderommet.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Rørleggerhuset AS

Beskrivelse av arbeidet: Det er utført arbeid på vann og avløp i forbindelse med oppussing av bad og kjøkken.

Dette inkluderer nytt rør-i-rør-system for bad med eget fordelerskap, nytt sluk i dusj, nye avløp og stoppekraner. Arbeidet er utført av faglært rørlegger.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Resterende arbeid på baderommet er utført som egeninnsats, etter at faglært arbeid på membran, elektrisk anlegg og rørleggerarbeid var ferdigstilt. Dette inkluderer flislegging, fugging og montering av sanitærutstyr og innredning.

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Boligelektrikeren AS

Beskrivelse av arbeidet: Alt elektrisk arbeid på baderommet ble utført av Boligelektrikeren AS.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Bad og Membran AS

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon, kontroll og sikring av membran på baderommet.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Rørleggerhuset AS

Beskrivelse av arbeidet: Det er utført arbeid på vann og avløp i forbindelse med oppussing av bad og kjøkken.

Dette inkluderer nytt rør-i-rør-system for bad med eget fordelerskap, nytt sluk i dusj, nye avløp og stoppekraner. Arbeidet er utført av faglært rørlegger.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Resterende arbeid på baderommet er utført som egeninnsats, etter at faglært arbeid på membran, elektrisk anlegg og rørleggerarbeid var ferdigstilt. Dette inkluderer flislegging, fugging og montering av sanitærutstyr og innredning.

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

Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Full ny membran ble lagt av Bad og Membran AS. Nytt sluk installert av Rørleggerhuset AS.

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

Ja

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?

Ja

I forbindelse med oppussing ble kjøkkenvindu midlertidig demontert for vask og maling. Under dette arbeidet løsnet enkelte mursteiner under vinduet.

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

Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Kadri Entreprenør AS

Beskrivelse av arbeidet: Feilen/skaden er utbedret ved at mur under vinduet og vindu ble tilbakeført til opprinnelig stand. Utført av profesjonell murerentreprenør.

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?

Ja

I egen enhet: Det er observert enkelte sølvkre (totalt ca. 3) etter oppussing, blant annet i bestikkskuff.

I sameiet: Det har forekommet rotter og mus i bakgård/felles uteareal.

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

Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: I egen enhet: Tiltak som er gjort er å sørge for at bestikk tørkes/rennes av før det legges i skuff. I sameiet: Styret har iverksatt tiltak mot mus/rotter i felles utearealer.

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

Ja

Det er observert at temperaturen i dusjen tidvis kan variere brått uten forvarsel.  
Det har vært én enkeltstående hendelse der utslagsrør for vaskemaskin rant over i forbindelse med tømning.

Forholdet har ikke gjentatt seg.

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

Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: For svingende temperatur i dusj: Ingen tiltak. For overløp fra utslagsrør: Avløp er rensset.

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?: 2021

Firmanavn: Rørleggerhuset AS

Beskrivelse av arbeidet: Det er utført arbeid på vann og avløp i forbindelse med oppussing av bad og kjøkken.

Dette inkluderer nytt rør-i-rør-system for bad med eget fordelerskap, nytt sluk i dusj, nye avløp og

stoppekraner. Arbeidet er utført av faglært rørlegger.

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

Ja

Det er observert at den fuktstyrte baderomsviften tidvis kan være noe støyete.

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

Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Baderomsviften er rensset.

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

Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Ildsted (peis) er montert som egeninnsats. Eksisterende pipeløp er benyttet, uten

endringer. Montering er utført i henhold til produsentens anvisninger. Ildstedet er senere kontrollert og godkjent.

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

Ja

Det har vært én enkelt hendelse der en gulvvarmestmostat midlertidig endret temperatur uten berøring.

Hendelsen skjedde for ca. 2 år siden og har ikke gjentatt seg.

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?: 2021

Firmanavn: Boligelektrikeren AS

Beskrivelse av arbeidet: Alt elektrisk arbeid ble utført av Boligelektrikeren AS.

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

Ja

Tilstandsrapport utarbeides i forbindelse med salg.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Nei

## **Innhold**

4. Etasje: BRA-i 45 kvm: Entré, kjøkken, soverom, stue og bad

Loft: BRA-e 4 kvm: Bod

Kjeller: Kjellerbod har takhøyde under 190 cm og er derfor ikke måleverdig. Gulvarealet er målt til ca 7,6 m².

## **Standard**

Kjøkken:

IKEA kjøkkeninnredning fra 2021, i følge eier.

Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.

Innredning med glatte, folierte fronter.

Heltre benkeplate nedfelt kum i kompositt/plast.

Belysning via lyslist (LED) under overskap.

Fliser på vegg over benkeplaten.

Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, venskap, stekeovn og kombi kjølfrys.

Bad:

Flislagt baderom fra 2021.

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.

Speilskap vegg over servant.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Dusjhjørne med foldedører, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.

Veggmontert toalett.

Overflater:

Gulv: Flislagt gulv på bad og i entré.

Ellers laminat.

Gulvvarme (kabler) på bad.

Vegger: Flissatte vegger på bad.

Ellers glatte, malte veggflater.

Himling: Glatte, malte himlingsflater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,61 m.

Frittstående vedovn i stuen.

Vedovnen står på en glassplate som fungerer som en gnistfanger og beskytter gulvet mot glør og aske.

Innvendige dører: Profilerte, folierte innerdører.

Avtrekk: Mekanisk avtrekksventilasjon via kjøkkenventilator.

Vannledninger: Vannførende rør i plast, utført som rør-i-rør-system.

Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad.

Fordelerskapet har overløp med avrenning til rom med sluk.

Avløpsrør: Interne og synlig avløpsrør i plast.

Ventilasjon: Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.

Tilluft via spalte i vindu.

Elektrisk anlegg: Sikringsskap lokalisert i entré.

Automatsikringer med jordfeilbrytere.

Hovedsikring på 63 A og 8 fordelingskurser.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og de observasjoner som lot seg gjøre.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

## TG2

### Vinduer

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke foretatt kontroll av alle vinduers åpnings- og lukkemekanismer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Vinduer er over 20 år gamle og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid. Bygningsdelene vurderes å ivareta sin tiltenkte funksjon på befaringsdag, men sammenlignet med nyere vinduer må det påregnes noe redusert isolasjonsevne og økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, herunder punktering.

Skjulte forhold som råte eller annen nedbrytning kan ikke utelukkes, da slike forhold ikke alltid er synlige ved visuell befaring.

På bakgrunn av alder og forventet restlevetid er tilstandsgrad satt til TG2, som en påpekning av økt sannsynlighet for behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Vinduenes alder medfører økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, som redusert isolasjonsevne, punktering av isolerglass eller begynnende nedbrytning av materialer. Over tid kan dette gi noe økt varmetap og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting. Videre utvikling og omfang kan ikke fastslås på befaringsdag.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av vinduer.

Ved tegn til punktering, funksjonssvikt eller materialnedbrytning bør utbedring eller utskifting vurderes.

På sikt må utskifting av vinduer påregnes.

#### Ventilasjon

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak: Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt.

Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.

Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

#### **Innbo og løsøre**

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.

#### **Parkering**

Sameiet har 3 parkeringsplasser. Disse leies ut etter reglene vedtatt av sameiermøte.

#### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Gjensidige Forsikring ASA , polisenummer 88983211

#### **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. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til

selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

## Energi

### Oppvarming

Oppvarming via gulvvarme (folie) i stue/kjøkken. Varmekabler på badetrom. Frittstående vedovn i stuen.

### Informasjon om strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

### Energimerke

G

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiatteest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiatteest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiatteest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 5 700 000

### Omkostninger kjøper

5 700 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

142 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteatteest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

143 890 (Omkostninger totalt)

155 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

158 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

5 843 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 855 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 858 590 (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 felleskostnadene.

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Det gjøres oppmerksom på at det vil bli innført eiendomsskatt i 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.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 455 618 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 5 822 471 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:  
100% av markedsverdi.

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 tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

#### **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**

46/631

#### **Felleskostnader inkluderer**

Kommunale avgifter, vedlikehold, forretningsførsel, forsikring, styrehonorar, kabel-tv.

Fellesarbeid: 400,-

Vedlikeholdstillegg: 304,-

Renter og avdrag: 1 080,-

Felleskostnader: 2 726,-

#### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 4 510

#### **Andel Fellesgjeld**

Kr 124 024

#### **Fellesgjeld pr. dato**

08.01.2026

#### **Andel fellesformue**

Kr 21 692

#### **Andel fellesformue dato**

31.12.2024

## Sameiet

### Sameienavn

Sameiet Huitfeldsgate 36 B

### Organisasjonsnummer

983 509 525

### Om sameiet

Sameiet Huitfeldsgate 36 B er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 983509525. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune og har 10 boligenheter og ingen andre enheter.

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

### Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet Huitfeldsgate 36 B har avtale med Vaktmesterdrift AS.  
vaktmesterdrift@byggforvaltning.no  
908 91 010

### Bredbånd, kabel-tv

Sameiet Huitfeldsgate 36 B har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og/eller kabeltv.  
Tlf: 924 05 050

### Styrets arbeid i 2024:

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt ordinære styremøter og behandlet ordinære styresaker.

### Styret har i perioden hatt fokus på:

Økonomi, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, rehabilitering, mindre vedlikehold, dugnad mm.

### Rehabilitering og større vedlikehold

2022: Almetreet i bakgården ble pleiet. Hekkene ble beskåret

2021:

- Fasaden ble pusset opp og malt. Taket ble skiftet og nye pipehetter og takkrener ble montert. Alle luftkanaler fra taket er blitt sjekket og fornyet.
- 2020: To kompostbinger til hageavfall er blitt satt opp i bakgården
- To av varmtvannsberederne i kjelleren er byttet ut for nye etter vannlekkasje

2019: Alle gamle brannsløkkingsapparater ble byttet ut for nye

- Hekkene og frukttrærne i bakgården ble beskåret
- Låsemekanismen på porten og døren til trappeoppgangen ble reparert

2018:

- Nytt porttelefonanlegg ble montert
- Hekken og frukttrærne i bakgården ble beskåret

2017:

- Hull mellom etasjene ved rørgang for gass ble tettet
- Sylindere til alle felleslåsene ble skiftet og nye nøkler anskaffet

2016: Montering av gasslokkeanlegg i trapperom. Beskjæring av det store almetre i bakgården.

2015:

- Merking av rørganger og vannlåser i kjelleren. Lysopplegg i porten og oppgangen oppgradert til å lyse 24 timer; nye LED-pærer i alle lamper.
- Deling av stor bod i kjelleren til 2 mindre boder. Frukttrær og hekk beskåret.
- Reparasjon av tak i portrom påbegynt.

2014:

- Rørganger mellom leiligheter er fylt med steinull. Alle tre pipene er reparert.
- Det er reparert fuktskader på mur i kjellergangen. Trappeoppgang og kjeller er malt. Det er montert nytt lys, på loft og i trappesats ved postkassene. Nederste del av mur i gårdsrom er reparert. Alle rørganger i kjeller og loft er brannsikret. Avvik i forhold til pålegg fra brannvesenet er nå lukket.

2013:

- Tetting av hulrom mot de øvrige etasjene i kjelleren – brannsikring på loftet.
- Luker installert i rørgangene mellom leilighetene slik at de kan tettes med steinull

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Lånenummer: 16363816472, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 08.01.2026: 6.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 183

Saldo per 08.01.2026: 1 702 363

Andel av saldo: 124 024

Første termin/første avdrag: 30.11.2025 ( siste termin 31.03.2041 )

### **Regnskap/budsjett**

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon:

Vi har revidert Sameiet Huitfeldsgate 36B sitt årsregnskap som viser et overskudd på NOK 130 257. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og oppstilling over endring av disponible midler for

regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet.

Etter vår mening:

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.

Andre forhold:

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ. Viser til note 13. i årsregnskapet.

### **Styregodkjennelse**

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

Fra husordensreglene:

Dyrehold er tillatt såfremt det ikke er til sjenanse for de andre seksjonseierne/beboerne.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Fellesarbeids timepris er kroner 400,- fom 01/07/2008. Beløpet hentes inn som dugnadsbidrag og tilbakeføres ved deltakelse på arbeidsoppgaver. Sameiet har etablert praksis om at deltagere på dugnad får refundert ett beløp for dugnadsarbeid, etter antall timer.

## **Forretningsfører**

### **Forretningsfører**

OBF/ Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 209, bruksnummer 123, seksjonsnummer 8 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:

301/209/123/8:

03.04.1919 - Dokumentnr: 912624 - Best. om vann/kloakkledn.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:123

Gjelder denne registerenheten med flere

20.11.1941 - Dokumentnr: 304251 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:123

Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.1950 - Dokumentnr: 300275 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:123

Gjelder denne registerenheten med flere

24.08.1960 - Dokumentnr: 513881 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:123

Gjelder denne registerenheten med flere

24.11.1960 - Dokumentnr: 519681 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:123

Gjelder denne registerenheten med flere

16.07.1992 - Dokumentnr: 35009 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om benyttelse av gårdsrom

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/direktør for etat for eiendom og utbygging.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:123

Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.1993 - Dokumentnr: 12019 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om vann/kloakkledning  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:123  
Gjelder denne registerenheten med flere

06.01.2026 - Dokumentnr: 15613 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten  
samtykke fra rettighetshaver  
Rettighetshaver: Gabrielsen & Partners Frogner AS  
Org.nr: 912 814 017  
Elektronisk innsendt

30.10.1997 - Dokumentnr: 67566 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 8  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 46/631

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger en bygningsanmeldelse fra 27.03.1888.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det foreligger en pågående tilssynsak med saksnummer: 202505531. Dette er en fortsettelse av sak som omhandler forespørsel om mulig ulovlige arbeider - rehabilitering av leilighet med saksnummer 202111982. I forbindelse med midlertidig demontering av vindu (i fasade på kjøkkenet) ble enkelte mursteiner under vinduet løsnet. Disse ble senere tilbakeført til opprinnelig stand av profesjonell murerentreprenør (Kadri Entreprenør AS). Samme steinmateriale ble gjenbrukt, vindu reetablert, og fasade utvendig malt i identisk farge som øvrig fasade. Saken er således uavklart, men uten konstaterte avvik eller pålegg per tidspunkt. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.  
Eiendommen følger kommuneplan med formål "byggeområde for boliger med tilhørende serviceformål". Etter reguleringsbestemmelser S1949, vedtaksdato 26.09.1974.

### **Adgang til utleie**

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

### **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.

## 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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 Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglervederlag**

Det er avtalt 1% provisjon, 19 900,- for tilrettelegging, 7 990,- for oppgjør og kr 3 490,- pr. visning. I tillegg kommer det kostnader til markedsføring, tilstandsrapport, foto etc.

### **Ansvarlig megler**

Martin Ommundsen  
Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/ Partner  
martin.ommundsen@aktiv.no  
Tlf: 906 42 614

**Ansvarlig megler bistås av**

Leopold Mortvedt Nicolaus  
Eiendomsmeglerfullmektig  
leopold.mortvedt.nicolaus@aktiv.no  
Tlf: 954 54 241

Sindre Holt  
Eiendomsmegler/ Partner  
sindre.holt@aktiv.no  
Tlf: 412 87 165

**Oppdragstaker**

Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017  
Frognerveien 22, 0263 OSLO

**Salgsoppgavedato**

06.02.2026

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

📍 Huitfeldts gate 32A , 0253 OSLO

📖 OSLO kommune

# gnr. 209, bnr. 123, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m<sup>2</sup> BRA-i: 45 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 16.01.2026

Rapportdato: 04.02.2026

Oppdragsnr.: 22030-26014

Referansenummer: RS1434

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Erik Haga Kåsin



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.

## Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølgning.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: [www.taksator.no](http://www.taksator.no).



### Rapportansvarlig

*Lars Erik Haga*

Lars Erik Haga Kåsin

[leh@taksator.no](mailto:leh@taksator.no)

970 45 940



# 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

2-roms leilighet i 4.etasje.  
Beliggende i bydel Frogner.

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.  
Tilluft via spalter i vinduer.  
Oppvarming via gulvvarme i enkelte rom og peis.

Flislagt badetrom fra 2021.  
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.  
Speilskap vegg over servant.  
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.  
Dusjhjørne med foldedører, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.  
Veggmontert toalett.

IKEA kjøkkeninnredning fra 2021, i følge eier.  
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.  
Innredning med glatte, folierte fronter.  
Heltre benkeplate nedfelt kum i kompositt/plast.  
Belysning via lyslist (LED) under overskap.  
Fliser på vegg over benkeplaten.  
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, vinskap, stekeovn og kombi kjøll frys.

Leiligheten disponerer to stk bodet.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### 2-roms leilighet i 4.etasje:

- Det foreligger ikke tegninger

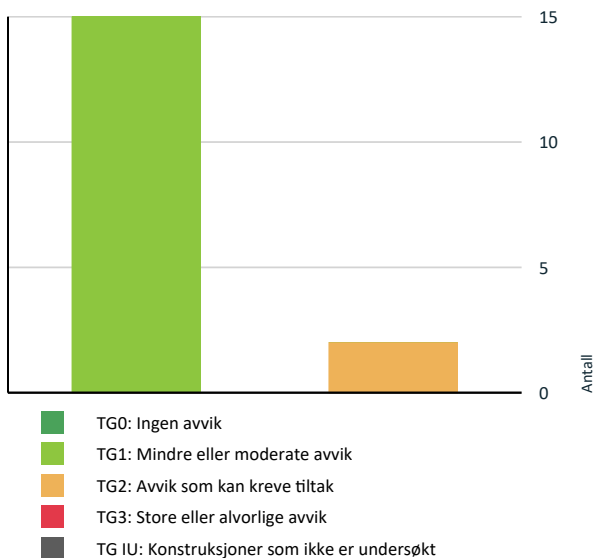
I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.  
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:

Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.  
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.  
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.  
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.  
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen.  
Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.  
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.  
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.  
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.  
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.  
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato.  
Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.  
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!  
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.

## Sammendrag av boligens tilstand

Kunden/revirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.

Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.

Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

### Oppsummering av avvik

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

#### 2-roms leilighet i 4.etasje:

##### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## 2-ROMS LEILIGHET I 4.ETASJE:



### Byggeår

1889

### Anvendelse

#### Standard

Se beskrivelse under konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Se beskrivelse under konstruksjoner.

### Kommentar

Iflg. Norges Eiendommer.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1993.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke foretatt kontroll av alle vinduers åpnings- og lukkemekanismer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Vinduer er over 20 år gamle og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid. Bygningsdelene vurderes å ivareta sin tiltenkte funksjon på befaringsdag, men sammenlignet med nyere vinduer må det påregnes noe redusert isolasjonsevne og økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, herunder punktering.

Skjulte forhold som råte eller annen nedbrytning kan ikke utelukkes, da slike forhold ikke alltid er synlige ved visuell befaring.

På bakgrunn av alder og forventet restlevetid er tilstandsgrad satt til TG2, som en påpekning av økt sannsynlighet for behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

##### Konsekvens:

Vinduenes alder medfører økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, som redusert isolasjonsevne, punktering av isolerglass eller begynnende nedbrytning av materialer.

Over tid kan dette gi noe økt varmetap og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting. Videre utvikling og omfang kan ikke fastslås på befaringsdag.

##### Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av vinduer.

Ved tegn til punktering, funksjonssvikt eller materialnedbrytning bør utbedring eller utskifting vurderes.

På sikt må utskifting av vinduer påregnes.

# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).  
Døren er utstyrt med kikkehull.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og de observasjoner som lot seg gjøre.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

## INNSENDIG

## 1 TG 1 Overflater

Gulv:  
Flislagt gulv på bad og i entré.  
Ellers laminat.

Gulvvarme (kabler) på bad.

Vegger:  
Flissatte vegger på bad.  
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:  
Glatte, malte himlingsflater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,61 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.  
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.  
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Det samme gjelder spiker- og skruer hull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på bad er vurdert separat under punktet "Bad" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

## 1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger for å kontrollere eventuelle planavvik (i to rom).  
Det ble ikke registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Største målbare avvik (basert på stikkprøve)

# Tilstandsrapport

Stue - 11 mm.  
Kjøkken - 6 mm.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftest fra dørterskel mot motstående hjørner i rommet.

På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Ved kontrollmåling av skjevheter registreres eventuelle avvik gjennom tilfeldige stikkprøver på fem ulike punkter i rommet. Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne metoden. Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved et senere salg. Dersom dette anses som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

## ! TG 1 Pipe og ildsted

Frittstående vedovn i stuen.

Vedovnen står på en glassplate som fungerer som en gnistfanger og beskytter gulvet mot glør og aske. (XXX)

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.

Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.



## ! TG 1 Innvendige dører

Profilerte, folierte innerdører.

Det ble det ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje.

Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

## VÅTROM

### 4. ETASJE > BAD

#### Generell

Flislagt baderom fra 2021.

# Tilstandsrapport

Det er fremlagt dokumentasjon.  
Membran utført av " BAD OG MEMBRAN AS".

Vurderingene i rapporten er basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.

Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.

Generell informasjon – ivaretagelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

- Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
- Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
- Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
- Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
- Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
- Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

- Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
- Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
- Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
- Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
- Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
- Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.



## 4. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger:  
Flissatte vegger.

Himling:  
Glatt, malt himlingsflate.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

## 4. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostattyrtte varmekabler.

# Tilstandsrapport

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 30 mm.  
Dette tilfredsstiller dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.  
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

Fallforhold i dusjsone er funksjonstestet på befaringstidspunktet ved bruk av dusj, som en del av undersøkelse på nivå 1 etter NS 3600. Det ble ved denne enkle funksjonstesten observert at vann rant tilfredsstillende mot sluk.

Det påpekes noe svertesopp i mykfuger.

## 4. ETASJE > BAD

### 🕒 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membran og klemring.

Merk at sluk må renses jevnt for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.



## 4. ETASJE > BAD

### 🕒 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.  
Speilskap vegg over servant.  
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.  
Dusjhjørne med foldedører, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandeatteri.  
Veggmontert toalett.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Overflater og innredning er vurdert opp mot alder og forventet bruk, uten at det på befaringstidspunktet er observert forhold som indikerer unormal slitasje eller redusert funksjon.

Mindre overflateavvik kan likevel forekomme på bad som følge av normal bruk og varierende luftfuktighet.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

## 4. ETASJE > BAD

### 🕒 TG 1 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekksventil, samt spalteåpning mellom terskel og dørbblad.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.  
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

## 4. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Baderommet er under 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på oppbygging.  
Det er derfor ikke påkrevd med hulltaking.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.  
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.  
Gulv måles ikke

## KJØKKEN

## 4. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning fra 2021, i følge eier.  
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.  
Innredning med glatte, folierte fronter.  
Heltre benkeplate nedfelt kum i kompositt/plast.  
Belysning via lyslist (LED) under overskap.  
Fliser på vegg over benkeplaten.  
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, vinskap, stekeovn og kombi kjøøl frys.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er registrert som installert på befaringstidspunktet.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Normal forventet bruksslitasje.  
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



# Tilstandsrapport

## 4. ETASJE > KJØKKEN

### 1 TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekksventilasjon via kjøkkenventilator.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.  
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 1 Vannledninger

Vannførende rør i plast, utført som rør-i-rør-system.  
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad.  
Fordelerskapet har overløp med avrenning til rom med sluk.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert.

Rørføringer er i hovedsak skjult i vegger og konstruksjoner eller innkasset, og vurderingen er derfor begrenset til synlige deler på befaringstidspunktet. Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasje eller andre avvik ved denne kontrollen.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner samt opplysninger gitt av eier, som opplyser at anlegget fungerer som forutsatt.



### 1 TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

### 1 TG 2 Ventilasjon

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.  
Tilluft via spalte i vindu.

# Tilstandsrapport

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt. Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

## Andre installasjoner

Oppvarming via gulvvarme (folie) i stue/kjøkken.  
Varmekabler på badrom.

## 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.*

Sikringsskap lokalisert i entré.  
Automatsikringer med jordfeilbrytere.  
Hovedsikring på 63 A og 8 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert  
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.

Følgende samsvarserklæring er fremlagt:

Leilighet: Monterer innfelt stikkontakter med jord for eksisterende skjult anlegg. Monterer termostat for varmemefolie på bad, kjøkken og gang, elektrisk tar ikke ansvar for varmemefolie. Sikringsskap: Monterer nytt sikringsskap av metall i gang. Monterer jordfeilautomater for alle kurser, totalt 1 25A og 7 15A. Monterer lastbryter og overspenningsvern Platetopp: Ny kurs for platetopp. 25A jf. med 6mm<sup>2</sup> p. kabel forlagt skjult i rør. Monterer komfyrvakt for platetopp."  
- Datert 2021-08-19

Videre er følgende fremlagt:

"Avsluttet tilsynssak

Vi viser til kontroll av ditt elektriske anlegg utført den 14.01.2026 i Huitfeldts gate 32A, etasje 03, 0253 OSLO.

Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt."

# Tilstandsrapport

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

## Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Ja**
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

# Tilstandsrapport



# 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

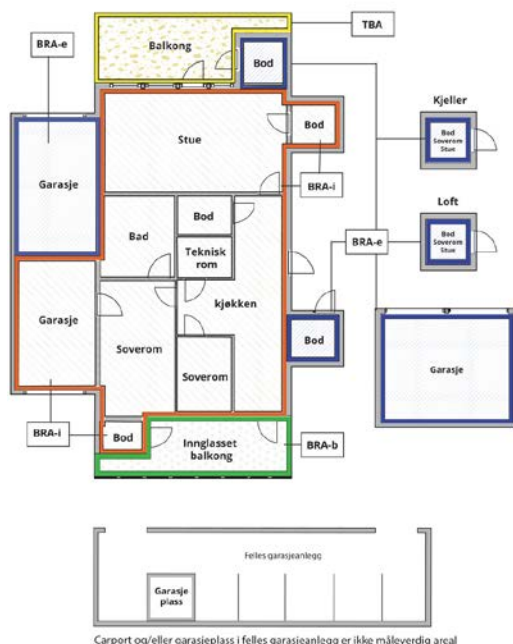
## Hva er måleverdig areal?

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 boden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 byggt teknisk 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

## 2-roms leilighet i 4.etasje:

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 4. Etasje      | 45                            |                             |                            | 45  |                                 |
| Loft (bod)     |                               | 4                           |                            | 4   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>45</b>                     | <b>4</b>                    |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>49</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje     | Internt bruksareal (BRA-i)         | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 4. Etasje  | Entré, kjøkken, soverom, stue, bad |                             |                            |
| Loft (bod) |                                    | Bod                         |                            |

### Kommentar

Entré/gang, bad, soverom, kjøkken og stue.

Eier har påvist en stk bod i kjeller, samt en på loft som opplyses og tilhøre seksjonen.

Loft:

Bod med skråtak.

Grunnet skråtak og plassering av vegg er deler av arealet ikke måleverdig, i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Måleverdig areal ble målt til ca 4,4 m<sup>2</sup>. Gulvarealet ble målt til ca 6,6 m<sup>2</sup>.

Denne boden er medtatt i arealoppstillingen, er merket med nr "8".

Kjeller:

Kjellerbod har takhøyde under 190 cm og er derfor ikke måleverdig.

Gulvarealet er målt til ca 7,6 m<sup>2</sup>.

Arealene er målt innvendig.

Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.

Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.

Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.

Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Det kan forekomme mindre avvik i oppgitte arealer som følge av rommenes kompleksitet, vinkler i leiligheten, valgt målemetode og gjeldende avrundingsregler.

Arealene er målt på stedet med enkel håndholdt lasermåler.

Målingene er utført med aktsomhet, men mindre variasjoner kan forekomme.

Dersom areal er av vesentlig betydning for kjøper, anbefales det å gjennomføre laserskanning av hver etasje før kjøp.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

**Kommentar:** I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.

Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:

Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes. Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

**Kommentar:** Eier har ikke bevart oppdragsbekreftelsen, og undertegnede har dermed begrenset kunnskap vedrørende dette utover det som er beskrevet i rapporten.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede            | Rolle         |
|-----------|----------------------|---------------|
| 16.1.2026 | Lars Erik Haga Kåsin | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune  | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal              | Kilde                                                                            | Eieforhold |
|----------|------|------|------|------|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 301 OSLO | 209  | 123  |      | 8    | 791 m <sup>2</sup> | Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr. | Eiet       |

### Adresse

Huitfeldts gate 32A

### Hjemmelshaver

Lundemo Kaye Asuncion, Lundemo Petter

### Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0401

Regulering : Området er regulert til boligformål

Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann : Offentlig

Tilknytning avløp : Offentlig

## Eiendomsopplysninger

### Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området.

Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø.

### Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokker/tradisjonelle bygårder.

Bygning oppført i 1889 med bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Etasjeskiller i trebjelkelag

Yttervegger i murverkskonstruksjon, utvendig pusset og malt.

Grunnmur i betong/tegl og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.

For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar                         | Status      | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæringsskjema | 04.02.2026 | Ikke oversendt - Utfylt av selger | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eier                 |            |                                   | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no     |            |                                   | Gjennomgått |       | Nei     |
| Norges Eiendommer    |            |                                   | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 04.02.2026 |           |

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

Petter Lundemo

---

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2021
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Huitfeldts Gate 32A

0253 Oslo

0301-209/123/0/8



# Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Ved kjøpetidspunktet var badet i dårlig stand, med vannskader, ujevnt fall, skader i linoleum og sopp. Badet er senere totalrenovert, og disse forholdene er utbedret.

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

♦ Ja

## Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Boligelektrikeren AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Alt elektrisk arbeid på baderommet ble utført av Boligelektrikeren AS.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Bad og Membran AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Installasjon, kontroll og sikring av membran på baderommet.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Rørleggerhuset AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Det er utført arbeid på vann og avløp i forbindelse med oppussing av bad og kjøkken. Dette inkluderer nytt rør-i-rør-system for bad med eget fordelerskap, nytt sluk i dusj, nye avløp og stoppekraner. Arbeidet er utført av faglært rørlegger.

## Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

**Beskrivelse av arbeidet:** Resterende arbeid på baderommet er utført som egeninnsats, etter at faglært arbeid på membran, elektrisk anlegg og rørleggerarbeid var ferdigstilt. Dette inkluderer flislegging, fuging og montering av sanitærutstyr og innredning.

---

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

♦ Ja

## Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Boligelektrikeren AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Alt elektrisk arbeid på baderommet ble utført av Boligelektrikeren AS.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Bad og Membran AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Installasjon, kontroll og sikring av membran på baderommet.



3.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Rørleggerhuset AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Det er utført arbeid på vann og avløp i forbindelse med oppussing av bad og kjøkken. Dette inkluderer nytt rør-i-rør-system for bad med eget fordelerskap, nytt sluk i dusj, nye avløp og stoppekraner. Arbeidet er utført av faglært rørlegger.

#### Ufaglært arbeid:

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Beskrivelse av arbeidet:** Resterende arbeid på badet er utført som egeninnsats, etter at faglært arbeid på membran, elektrisk anlegg og rørleggerarbeid var ferdigstilt. Dette inkluderer flislegging, fugging og montering av sanitærutstyr og innredning.

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

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Full ny membran ble lagt av Bad og Membran AS. Nytt sluk installert av Rørleggerhuset AS.

---

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

♦ Ja

---

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?

♦ Ja

I forbindelse med oppussing ble kjøkkenvindu midlertidig demontert for vask og maling. Under dette arbeidet løsnet enkelte mursteiner under vinduet.

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

♦ Ja

#### Faglært arbeid:

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Kadri Entreprenør AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Feilen/skaden er utbedret ved at mur under vinduet og vindu ble tilbakeført til opprinnelig stand. Utført av profesjonell murerentreprenør.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Drenering, fukt og lekkasje



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

I egen enhet: Det er observert enkelte sølvkre (totalt ca. 3) etter oppussing, blant annet i bestikkskuff.

I sameiet: Det har forekommet rotter og mus i bakgård/felles uteareal.

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Beskrivelse av arbeidet:** I egen enhet: Tiltak som er gjort er å sørge for at bestikk tørkes/renner av før det legges i skuff. I sameiet: Styret har iverksatt tiltak mot mus/rotter i felles utearealer.

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Ja**

Det er observert at temperaturen i dusjen tidvis kan variere brått uten forvarsel.

Det har vært én enkeltstående hendelse der utslagsrør for vaskemaskin rant over i forbindelse med tømning. Forholdet har ikke gjentatt seg.

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Beskrivelse av arbeidet:** For svingende temperatur i dusj: Ingen tiltak. For overløp fra utslagsrør: Avløp er rensset.

---

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?:** 2021

**Firmanavn:** Rørleggerhuset AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Det er utført arbeid på vann og avløp i forbindelse med oppussing av bad og kjøkken. Dette inkluderer nytt rør-i-rør-system for bad med eget fordelerskap, nytt sluk i dusj, nye avløp og stoppekraner. Arbeidet er utført av faglært rørlegger.

---



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

♦ Ja

Det er observert at den fuktstyrte baderomsviften tidvis kan være noe støyete.

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

**Beskrivelse av arbeidet:** Baderomsviften er rensset.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1.  
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

**Beskrivelse av arbeidet:** Ildsted (peis) er montert som egeninnsats. Eksisterende pipeløp er benyttet, uten endringer. Monteringen er utført i henhold til produsentens anvisninger. Ildstedet er senere kontrollert og godkjent.

---

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

♦ Ja

Det har vært én enkelt hendelse der en gulvvarmestmostat midlertidig endret temperatur uten berøring. Hendelsen skjedde for ca. 2 år siden og har ikke gjentatt seg.

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

♦ 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?: 2021

**Firmanavn:** Boligelektrikeren AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Alt elektrisk arbeid ble utført av Boligelektrikeren AS.

---



## 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**

Tilstandsrapport utarbeides i forbindelse med salg.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



## 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.

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utført: 08.01.26 Side 1 av 2



|                              |                  |                               |                             |            |
|------------------------------|------------------|-------------------------------|-----------------------------|------------|
| Sameiet Huitfeldts gate 36 B | <b>Vår ref.:</b> | 395/8                         | <b>Fødselsdato eier:</b>    | 26.08.1992 |
| Huitfeldts Gate 32 A         | <b>Type:</b>     | Eierseksjonssameie            | <b>Fødselsdato medeier:</b> | 18.09.1996 |
| 0253 OSLO                    | <b>Eiere:</b>    | Petter Lundemo, Kaye Asuncion |                             |            |
| <b>Organisasjonsnr:</b>      | 983 509 525      | <b>Seksjonsnr:</b>            | 8                           |            |

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** 4 510

|                  |                     |       |
|------------------|---------------------|-------|
| Felleskostnader: | Fellesarbeid        | 400   |
|                  | Vedlikeholdstillegg | 304   |
|                  | Renter og avdrag    | 1 080 |
|                  | Felleskostnader     | 2 726 |

## 3: Fellesgjeld

|                           |              |                        |           |
|---------------------------|--------------|------------------------|-----------|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån) | 124 023      | Gjeld siste årsoppg.   | 128 851   |
| Klient ajourf. lån:       | 1 702 363,34 | Klient gj. s. årsoppg. | 1 768 624 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16363816472, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 08.01.2026: 6.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 183

Saldo per 08.01.2026: 1 702 363

Andel av saldo: 124 024

Første termin/første avdrag: 30.11.2025 ( siste termin 31.03.2041 )

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Anne Brit Kolseth

Adresse: Huitfeldts Gate 32 A

Postnr/-sted: 0253 OSLO

E-post: N/A

## 5: Restanse felleskostnader pr. 08.01.2026

|                          |   |              |   |
|--------------------------|---|--------------|---|
| <b>Utestående saldo:</b> | 0 |              |   |
| Felleskostnader:         | 0 | Restanse:    | 0 |
| Gebyr:                   | 0 | Forskudd:    | 0 |
| Rente:                   | 0 | Overdekning: | 0 |

## 6: Ligning - 2024

|               |        |           |         |                  |       |
|---------------|--------|-----------|---------|------------------|-------|
|               |        | Gjeld:    | 128 851 | Andre inntekter: | 1 222 |
| Annen formue: | 21 692 | Utgifter: | 9 419   |                  |       |

## 7: Pålydende

|             |   |                       |  |
|-------------|---|-----------------------|--|
| Pålydende:  |   | Opprinnelig innskudd: |  |
| Seksjonsnr: | 8 | Partialobligasjonsnr: |  |

## 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1898

Gårds/bruksnr: 209/123 - seksjon:8

Bygningstype: Bygård

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 791

## 9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 88983211

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

|         |     |                     |              |
|---------|-----|---------------------|--------------|
|         |     | Første innflytting: | 01.01.1999   |
| Etasje: | 4   | Oppvarmingstype:    | Uspesifisert |
| Heis:   | Nei |                     |              |

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 08.01.26 Side 2 av 2



|                                     |                  |                               |                             |            |
|-------------------------------------|------------------|-------------------------------|-----------------------------|------------|
| Sameiet Huitfeldsgate 36 B          | <b>Vår ref.:</b> | 395/8                         | <b>Fødselsdato eier:</b>    | 26.08.1992 |
| Huitfeldts Gate 32 A                | <b>Type:</b>     | Eierseksjonssameie            | <b>Fødselsdato medeier:</b> | 18.09.1996 |
| 0253 OSLO                           | <b>Eiere:</b>    | Petter Lundemo, Kaye Asuncion |                             |            |
| <b>Organisasjonsnr:</b> 983 509 525 |                  |                               |                             |            |

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

|                   |          |                   |         |     |    |
|-------------------|----------|-------------------|---------|-----|----|
| Parkeringstype:   | Ingen () |                   |         |     |    |
| Systemlås:        | Nei      | Antall rom:       | 0       |     |    |
| Husdyrhold:       | Nei      | Oppr. antall rom: | 0       | BTA | 46 |
| Livsløp standard: | Nei      | Kategori:         | 395-003 |     |    |
| Fasiliteter:      |          |                   |         |     |    |

#### FELLESATBEID

Fellesarbeids timepris er kroner 400,- fom 01/07/2008. Beløpet hentes inn som dugnadsbidrag og tilbakeføres ved deltakelse på arbeidsoppgaver.

#### NØKLER/SKILT

Nøkler til port, inngangsdør og kjeller/loft kan bestilles ved henvendelse til styret. Det samme gjelder skilt til ringeklokke. Postkasseskilt må bestilles av den enkelte.

FORSIKRING. Sameiet er forsikret i Gjensidige.

#### PARKERING

Sameiet har 3 parkeringsplasser. Disse leies ut etter reglene vedtatt av sameiermøte.

#### BREDBÅND/KABELTV

Sameiet Huitfeldts gate 36 B har avtale med Telia (Kolletiv Get TV mini) for leveranse av kabel-tv.

#### DUGNAD.

Sameiet har etablert praksis om at deltagere på dugnad får refundert ett beløp for dugnadsarbeid, etter antall timer

#### VEDLIKEHOLD

Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

#### KORTTIDSUTLEIE

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Annen informasjon:



Adresse

**Huitfeldts gate 32A, 0253 OSLO**

Dato for energimerking

**03.02.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-254734**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**80487576**

Gårdsnummer

**209**

Bruksnummer

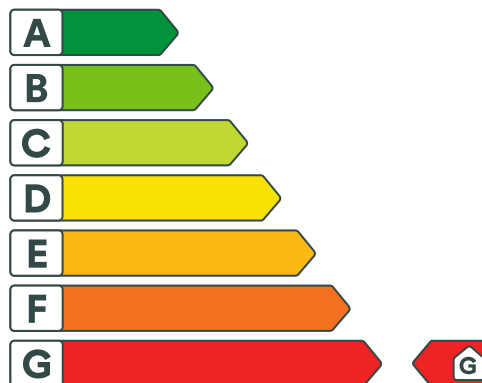
**123**

Seksjonsnummer

**8**

Bruksenhetsnummer

**H0401**



## 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

**1889**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**45,0 m²**

Oppvarmet bruksareal

**45,0 m²**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Ved**

Ventilasjon

**Periodisk 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

**459,37 kWh/m²**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**459,37 kWh/m²**

Totalt levert pr. år

**22 023 kWh**



Huitfeldts gate 32A, 0253 OSLO



Detaljering

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform<br><b>Nei</b>    | Vegger<br><b>Nei</b>       |
| Vindu<br><b>Nei</b>           | Gulv<br><b>Nei</b>         |
| Takkonstruksjon<br><b>Nei</b> | Ytterdører<br><b>Nei</b>   |
| Energibruk<br><b>Nei</b>      | Lekkasjetall<br><b>Nei</b> |
| Solceller<br><b>Nei</b>       |                            |



## Huitfeldts gate 32A, 0253 OSLO



### Tiltak

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 1: 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 2: Etterisolering av yttervegg

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

##### 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 dørblad 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.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. 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 9: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 11: 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 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 utendørs

### Tiltak 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 18: 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 19: 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 elektriske anlegg

### Tiltak 20: 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 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



### 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>



# Innkalling til årsmøte



Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Innspurten 11 C, 0663 Oslo  
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo  
Telefon: 22 12 23 40  
E-post: [firmapost@obf.no](mailto:firmapost@obf.no)

Hos oss kan du senke skuldrene

**Sameiet Huitfeldsgate 36 B**

**årsmøte 2025**

**Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap**

Tid: Torsdag 10.04.2025, kl 17:00

Sted: OBF Innspurten 11 C (12. etg.)

## Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til [ab.kolseth@gmail.com](mailto:ab.kolseth@gmail.com) i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

*NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.*

---

### **FULLMAKT**

Eier av boligen gir herved fullmakt til

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

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Huitfeldsgate 36 B torsdag 10.04.2025.

Sted, dato: \_\_\_\_\_

Eiers navn i blokkbokstaver: \_\_\_\_\_

Eiers signatur: \_\_\_\_\_

## **Årsmøte i Sameiet Huitfeldsgate 36 B**

Torsdag 10.04.2025, kl 17:00  
OBF Innspurten 11 C (12. etg.)

### **1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Huitfeldsgate 36 B**

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Opptak navnefortegnelse**
- 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)**
- 1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden**

### **2. Årsmelding 2024**

### **3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025**

- 3.1 Årsregnskapet for 2024**
- 3.2 Disponering av årets resultat**
- 3.3 Revisjonsberetning**
- 3.4 Orientering om budsjett for 2025**
- 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)**

**Forslag til vedtak:** Det er foreslått å honorere styret med kr 20 000,-

### **4. Valg av tillitsvalgte**

- 4.1 Valg av styreleder for 2 år**
- 4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år**
- 4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år**

### **5. Opplesning og godkjenning av protokoll**

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 01.04.2025

Styret i Sameiet Huitfeldsgate 36 B

Styreleder, Anne Brit Kolseth  
Styremedlem, Christin Normann  
Styremedlem, Sandra Hamilton  
Varamedlem, Therese Nygård Knudsen

# ÅRSMELDING 2024



## Årsmelding 2024 for Sameiet Huitfeldsgate 36 B

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

### Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Anne Brit Kolseth  
Styremedlem, Christin Normann  
Styremedlem, Sandra Hamilton  
Varamedlem, Therese Nygård Knudsen

Styret har bestått av 3 kvinner og ingen menn.

Styret kan kontaktes på [ab.kolseth@gmail.com](mailto:ab.kolseth@gmail.com)

### Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

### Generelle opplysninger om Sameiet Huitfeldsgate 36 B

Sameiet Huitfeldsgate 36 B er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 983509525. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune og har 10 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

### Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet Huitfeldsgate 36 B har avtale med Vaktmesterdrift AS.

[vaktmesterdrift@byggforvaltning.no](mailto:vaktmesterdrift@byggforvaltning.no)

908 91 010

### Bredbånd, kabel-tv

Sameiet Huitfeldsgate 36 B har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv.

Tlf: 924 05 050

### Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse og vaskeri bestilles hos styret. Jeanne Wreden er nøkkelansvarlig: [wdredenjeanne31@gmail.com](mailto:wdredenjeanne31@gmail.com)

Skilt til ringeklokke skla bestilles hos Hegdehaugens Jernvarehandel, der ligger det lagret en mal for slikt.

## Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

## HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Huitfeldsgate 36 B, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

## Forsikring

Eiendommen til Sameiet Huitfeldsgate 36 B er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 88983211.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post [firmapost@obf.no](mailto:firmapost@obf.no) eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

## Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 0 boenheter.

## Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2022: Almetreet i bakgården ble pleiet. Hekkene ble beskåret

2021:

- Fasaden ble pusset opp og malt. Taket ble skiftet og nye pipehetter og takkrener ble montert. Alle luftkanaler fra taket er blitt sjekket og fornyet. 2020: To kompostbinger til hageavfall er blitt satt opp i bakgården
- To av varmtvannsberederne i kjelleren er byttet ut for nye etter vannlekkasje

2019: Alle gamle brannslukkingsapparater ble byttet ut for nye

- Hekkene og frukttrærne i bakgården ble beskåret
- Låsemekanismen på porten og døren til trappeoppgangen ble reparert

2018:

- Nytt porttelefonanlegg ble montert
- Hekken og frukttrærne i bakgården ble beskåret

2017:

- Hull mellom etasjene ved rørgang for gass ble tettet
- Sylindrer til alle felleslåsene ble skiftet og nye nøkler anskaffet

2016: Montering av gasslokkeanlegg i trapperom. Beskjæring av det store almetre i bakgården.

2015:

- Merking av rørganger og vannlåser i kjelleren. Lysopplegg i porten og oppgangen oppgradert til å lyse 24 timer; nye LED-pærer i alle lamper.
- Deling av stor bod i kjelleren til 2 mindre boder. Frukttrær og hekk beskåret.
- Reparasjon av tak i portrom påbegynt.

2014:

- Rørganger mellom leiligheter er fylt med steinull. Alle tre pipene er reparert.
- Det er reparert fuktskader på mur i kjellergangen. Trappeoppgang og kjeller er malt. Det er montert nytt lys, på loft og i trappesats ved postkassene. Nederste del av mur i gårdsrom er reparert. Alle rørganger i kjeller og loft er brannsikret. Avvik i forhold til pålegg fra brannvesenet er nå lukket.

2013:

- Tetting av hulrom mot de øvrige etasjene i kjelleren – brannsikring på loftet.
- Luker installert i rørgangene mellom leilighetene slik at de kan tettes med steinull

## Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt ordinære styremøter og behandlet ordinære styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Økonomi, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, rehabilitering, mindre vedlikehold, dugnad mm.

01.04.2025

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Huitfeldsgate 36 B

Årsmeldingen er godkjent av styret.

# ÅRSREGNSKAP 2024



## j rsregnskap 2024 - Resultat

|                                              | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|----------------------------------------------|------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Inntekter</b>                             |      |               |               |               |               |
| Felleskostnader og inntekter                 | 1    | 675 393       | 651 908       | 668 158       | 752 386       |
| Sum                                          |      | 675 393       | 651 908       | 668 158       | 752 386       |
| Sum                                          |      | 675 393       | 651 908       | 668 158       | 752 386       |
| Forretningsfjrsel og revisjon                | 2    | 57 210        | 56 288        | 52 000        | 57 280        |
| Ljnn og honorar                              | 3, 4 | 22 820        | 22 820        | 22 820        | 22 820        |
| Vedlikehold                                  | 5    | 25 226        | 91 136        | 116 000       | 75 000        |
| Eksterne tjenester                           | 6    | 11 815        | 41 785        | 0             | 3 500         |
| Kabel-tv og bredb³ nd                        |      | 41 027        | 38 912        | 32 000        | 42 000        |
| Forsikring                                   |      | 98 232        | 97 319        | 90 000        | 92 400        |
| Kommunale avgifter                           |      | 130 486       | 111 235       | 105 000       | 147 000       |
| Brensel og str³ m                            |      | 35 821        | 37 771        | 36 000        | 37 500        |
| Andre driftsutgifter                         | 7    | 10 304        | 28 882        | 14 000        | 11 000        |
| Sum                                          |      | 432 942       | 526 149       | 467 820       | 488 500       |
| Driftsresultat f³ r individuell innbetaling  |      | 242 451       | 125 759       | 200 338       | 263 886       |
| Driftsresultat etter individuell innbetaling |      | 242 451       | 125 759       | 200 338       | 263 886       |
| <b>Finansinntekt- og kostnad</b>             |      |               |               |               |               |
| Renteinntekter                               | 8    | 9 042         | 6 319         | 0             | 3 700         |
| Rentekostnad                                 | 9    | 128 962       | 117 983       | 56 500        | 123 455       |
| Andre finansposter                           | 10   | -7 726        | -6 942        | 0             | 0             |
| Resultat av finansinntekt- og kostnad        |      | -112 194      | -104 721      | -56 500       | -119 755      |
| j rsresultat                                 | 11   | 130 257       | 21 038        | 143 838       | 144 131       |
| <b>Budsjettmessige poster</b>                |      |               |               |               |               |
| Avdrag l³ n                                  |      | -55 935       | -56 026       | -116 000      | -60 047       |
| Endring i disponible midler                  | 11   | 74 322        | -34 988       | 27 838        | 84 084        |

## j rsregnskap 2024 - Balanse

|                                         | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|-----------------------------------------|------|---------------|---------------|
| <b>EIENDELER</b>                        |      |               |               |
| Anleggsmidler                           |      |               |               |
| Varige driftsmidler                     |      |               |               |
| Finansielle anleggsmidler               |      |               |               |
| Omløpsmidler                            |      |               |               |
| Fordringer                              |      |               |               |
| Forskuddsbetalte kostnader              | 12   | 139 291       | 127 361       |
| Andre fordringer                        |      | 13 236        | 13 151        |
| Bankinnskudd og kontanter               |      |               |               |
| Innestø ende p <sup>3</sup> driftskonto |      | 256 301       | 199 904       |
| Sum omløpsmidler                        |      | 408 828       | 340 416       |
| SUM EIENDELER                           |      | 408 828       | 340 416       |

## j rsregnskap 2024 - Balanse

|                          | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|--------------------------|------|---------------|---------------|
| <u>EGENKAPITAL</u>       |      |               |               |
| Egenkapital              |      |               |               |
| Annen egenkapital 1.1    |      | -1 601 818    | -1 622 856    |
| j rets resultat          | 11   | 130 257       | 21 038        |
| Sum egenkapital          | 13   | -1 471 561    | -1 601 818    |
| <u>GJELD</u>             |      |               |               |
| Pant- og gjeldsbrev l3 n | 14   | 1 768 625     | 1 824 560     |
| Sum langsiktig gjeld     |      | 1 768 625     | 1 824 560     |
| Kortsiktig gjeld         |      |               |               |
| Leverand3rgjeld          |      | 107 388       | 112 376       |
| P3 l3pne renter          |      | 691           | 1 035         |
| Annen kortsiktig gjeld   |      | 3 685         | 4 263         |
| Sum kortsiktig gjeld     |      | 111 764       | 117 674       |
| Sum gjeld                |      | 1 880 389     | 1 942 234     |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD |      | 408 828       | 340 416       |

Oslo 31.12.24

Styret i Sameiet Huitfeldsgate 36 B

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Anne Brit Kolseth  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Christin Normann  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Sandra Hamilton  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

i regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av rentendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

## Note 1 - Inntekter felleskostnader

|                                  | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|----------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 3600 Inntekter felleskostnader   | 569 904       | 542 772       | 542 758       | 626 886       |
| 3606 Vedlikeholdstillegg         | 50 004        | 50 004        | 50 000        | 50 000        |
| 3630 Dugnadsbidrag               | 29 577        | 31 700        | 48 000        | 48 000        |
| 3645 Inntekter parkeringsplasser | 25 908        | 27 432        | 27 400        | 27 500        |
| Sum                              | 675 393       | 651 908       | 668 158       | 752 386       |

## Note 2 - Forvaltning og revisjon

|                         | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|-------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Revisjonshonorar        | 4 875         | 6 250         | 3 500         | 5 000         |
| Forretningsførerhonorar | 45 480        | 44 808        | 46 000        | 47 000        |
| Annen regnskapsføring   | 6 855         | 5 230         | 2 500         | 5 280         |
| Sum                     | 57 210        | 56 288        | 52 000        | 57 280        |

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

|                    | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|--------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Styrehonorar       | 20 000        | 20 000        | 20 000        | 20 000        |
| Arbeidsgiveravgift | 2 820         | 2 820         | 2 820         | 2 820         |
| Sum                | 22 820        | 22 820        | 22 820        | 22 820        |

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av styret. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.

#### Note 4 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til <sup>3</sup> ha tjenstepensjon.

#### Note 5 - Vedlikehold

|                                             | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger    | 0             | 0             | 100 000       | 75 000        |
| 6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg | 11 297        | 82 409        | 0             | 0             |
| 6620 Vedlikehold uteomr <sup>3</sup> de     | 2 238         | 1 512         | 0             | 0             |
| 6640 Periodisk vedlikehold                  | 11 692        | 7 216         | 16 000        | 0             |
| Sum                                         | 25 226        | 91 136        | 116 000       | 75 000        |

#### Note 6 - Eksterne tjenester

|                                        | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|----------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 6780 Ljpende drifts- og serviceavtaler | 11 815        | 41 785        | 0             | 3 500         |
| Sum                                    | 11 815        | 41 785        | 0             | 3 500         |

#### Note 7 - Andre driftsutgifter

|                                                       | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|-------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 6500 Verktjy og redskaper                             | 1 098         | 0             | 0             | 0             |
| 6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bryker, scanning | 0             | 624           | 0             | 0             |
| 6940 Porto og andre forsendelseskostnader             | 308           | 20            | 0             | 0             |
| 7400 Kontingent HL                                    | 2 130         | 1 990         | 0             | 0             |
| 7720 Generalforsamling / <sup>3</sup> rsmjete         | 3 090         | 3 090         | 3 000         | 4 000         |
| 7770 Bank og kortgebyrer                              | 2 456         | 2 602         | 1 000         | 2 000         |
| 7781 Kostnader for bomiljntiltak                      | 0             | 19 411        | 0             | 0             |
| 7790 Andre driftskostnader                            | 1 223         | 1 145         | 10 000        | 5 000         |
| Sum                                                   | 10 304        | 28 882        | 14 000        | 11 000        |

#### Note 8 - Renteinntekter

|                           | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 8050 Renteinntekt bank    | 8 849         | 6 319         | 0             | 3 700         |
| 8059 Andre renteinntekter | 193           | 0             | 0             | 0             |
| Sum                       | 9 042         | 6 319         | 0             | 3 700         |

#### Note 9 - Rentekostnader

|                                        | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|----------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 8143 L <sup>3</sup> nenr 1213.37.12109 | 0             | 0             | 56 500        | 0             |
| 8145 L <sup>3</sup> nenr 1636.38.16472 | 128 962       | 117 983       | 0             | 123 455       |
| Sum                                    | 128 962       | 117 983       | 56 500        | 123 455       |

### Note 10 - Andre finansposter

|                            | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 8090 Andre finansinntekter | -7 726        | -6 942        | 0             | 0             |
| Sum                        | -7 726        | -6 942        | 0             | 0             |

### Note 11 - Disponible midler

|                                       | 2024    | 2023    |
|---------------------------------------|---------|---------|
| A. Disponible midler pr 01.01         | 222 742 | 257 730 |
| B. Endringer disponible midler        |         |         |
| ; rets resultat                       | 130 257 | 21 038  |
| Avdrag langsiktig lån                 | -55 935 | -56 026 |
| B. ; rets endring i disponible midler | 74 322  | -34 988 |
| C. Disponible midler 31.12            | 297 064 | 222 742 |

### Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

|                                 | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| 1742 Forskuddsbetalt fors kring | 97 197        | 86 334        |
| 1749 Forskuddsbetalte kostnader | 42 094        | 41 027        |
| Sum                             | 139 291       | 127 361       |

### Note 13 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld. Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til   bet ene sameiets l n gjennom felleskostnadene.

## Note 14 - L<sup>3</sup> n

|                               |                                                                                                               |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kreditor:                     | DNB Bank ASA                                                                                                  |
| Formål:                       | Kr. 2 000 000<br>(refinansierer dagens<br>lån ca. kr. 770 000 og<br>gjør med kr. 1 230 000)<br>rehabilitering |
| L <sup>3</sup> nenummer:      | 16363816472                                                                                                   |
| L <sup>3</sup> netype:        | Annuitet                                                                                                      |
| Opptaksår:                    | 2021                                                                                                          |
| Rentesats:                    | 7.15 %                                                                                                        |
| Beregnet innfridd:            | 30.03.2041                                                                                                    |
| Opprinnelig lånebeløp:        | 2 000 000                                                                                                     |
| L <sup>3</sup> nesaldo 01.01: | 1 824 560                                                                                                     |
| Avdrag i perioden:            | 55 935                                                                                                        |
| L <sup>3</sup> nesaldo 31.12: | 1 768 625                                                                                                     |
| Saldo 5 år frem i tid:        | 1 420 962                                                                                                     |

## L<sup>3</sup> n

|                                                                   | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16363816472 | 1            | 305 561           | 305 561         |
|                                                                   | 1            | 252 244           | 252 244         |
|                                                                   | 1            | 182 169           | 182 169         |
|                                                                   | 2            | 168 205           | 336 410         |
|                                                                   | 1            | 157 033           | 157 033         |
|                                                                   | 1            | 140 149           | 140 149         |
|                                                                   | 1            | 137 357           | 137 357         |
|                                                                   | 2            | 128 851           | 257 702         |

## Resultat og balanse med noter for Sameiet Huitfeldsgate 36 B.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Sameiet Huitfeldsgate 36 B**

|             |                           |            |
|-------------|---------------------------|------------|
| Styreleder  | Anne Brit Kolseth (sign.) | 20.03.2025 |
| Styremedlem | Sandra Hamilton (sign.)   | 17.03.2025 |
| Styremedlem | Christin Normann (sign.)  | 17.03.2025 |



## BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til årsmøtet i **Sameiet Huitfeldsgate 36B**

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert **Sameiet Huitfeldsgate 36B** sitt årsregnskap som viser et **overskudd på NOK 130 257**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet,

Etter vår mening

- 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ. Viser til note 13. i årsregnskapet.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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>

Aurland, 28.mars 2025

Blåberg AS

Steinar Arild Loven  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Document ID: 6bc15132-1fe0-439e-a906-d14cbae19399

Side 2 av 2

Blåberg AS  
Org/revisor nr: 926 419 757mva  
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland  
Epost: [blaberg@revisor-loven.no](mailto:blaberg@revisor-loven.no)  
Tlf : 90985813  
Medlem i Den norske Revisorforening

---

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:

<https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation>

Validate document file:

<https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation>



# PROTOKOLL 2025



# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Huitfeldsgate 36 B torsdag 10.04.2025 kl. 17:00 - OBF.

## 1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Huitfeldsgate 36 B

### 1.1 Valg av møteleder

#### Vedtak:

Knut Arne Eriksen ble valgt som møteleder.

### 1.2 Opptak navnefortegnelse

#### Vedtak:

Til stede var 3 seksjonseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 4 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

### 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

#### Vedtak:

Knut-Arne Eriksen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Christin Normann valgt.

### 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

#### Vedtak:

Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

## 2. Årsmelding 2024

#### Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

## 3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

### 3.1 Årsregnskapet for 2024

#### Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

### 3.2 Disponering av årets resultat

**Vedtak:**

Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

**3.3 Revisjonsberetning****Vedtak:**

Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

**3.4 Orientering om budsjett for 2025****Vedtak:**

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

**3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)****Vedtak:**

Styret honoreres med kr. 20 000,-

**4. Valg av tillitsvalgte****4.1 Valg av styreleder for 2 år****Vedtak:**

Anne Brit Kolseth ble valgt som styreleder for 2 år.

**4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år****Vedtak:**

Christin Normann og Sandra Hamilton ble valgt for 2 år.

**4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år****Vedtak:**

Therese Nygård Knudsen ble valgt for 1 år.

**5. Opplesning og godkjenning av protokoll****Vedtak:**

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 17.20

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Anne Brit Kolseth  
Styremedlem, Christin Normann

Styremedlem, Sandra Hamilton  
Varamedlem, Therese Nygård Knudsen

## Protokoll for Sameiet Huitfeldsgate 36 B

Dokumentet er signert elektronisk av:

|                |                           |            |
|----------------|---------------------------|------------|
| Møteleder      | Knut-Arne Eriksen (sign.) | 16.04.2025 |
| Protokollvitne | Christin Normann (sign.)  | 21.04.2025 |

VEDTEKTER  
FOR  
SAMEIET HUITFELDTSGT. 36 B

§ 1.

Sameiets medlemmer består av samtlige innehavere av eierseksjoner i Huitfeldtsgt. 36 B, gnr. 209, bnr. 123 i Oslo.

Til hver seksjon knytter det seg bruksrett til enhetene i bebyggelsen som den tinglyste oppdelingsbegjæring angir. Den øvrige del av eiendommen disponeres slik sameiet til enhver tid treffer beslutning om og slik disse vedtekter bestemmer. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk under hensyn til de enkelte seksjoners størrelse.

Sameierne skal ikke ha forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett. Ytterligere seksjonering som endrer sameiebrøken kan bare skje ved enstemmig vedtak.

§ 2.

Styret skal bestå av tre medlemmer hvorav en skal være leder. Styrelederen velges blant sameierne på det ordinære sameiemøtet (årsmøtet), og lederen velges særskilt. Dessuten skal det velges to vararepresentanter til styret. Tjenestetiden for styret er ett år.

§ 3.

Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er tilstede. Møteleder er styrets leder. Har denne forfall velges en møteleder. Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger, og protokollen underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styremedlemmer har ikke adgang til å delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som de evt. kunne ha en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse av.

§ 4.

Styret representerer Sameiet utad, og forvalter sameiets felles anliggender i samsvar med loven, vedtektene og vedtak truffet av sameiemøtet. Sameierne forpliktes ved underskrift av styrets leder og ett av styremedlemmene i fellesskap. Styret kan ansette forretningsfører.

Ett styremedlem som er uenig i flertallets avgjørelser kan i saker av betydning forlange at styret innkaller til ekstraordinært sameiemøte for endelig avgjørelse.

§ 5.

Ordinært sameiemøte (årsmøte) avholdes hvert år innen utgangen av mai måned. Styret innkaller skriftlig med minst 8 dagers varsel.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden. Årsmelding og revidert regnskap skal følge innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes inn skriftlig senest 21 dager før årsmøtet slik at saken kan nevnes i innkallingen.

Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkalling skjer med minst 8 dagers varsel.

#### § 6.

I sameiemøtet har hver sameier en stemme for hver seksjon de eier, minst tre sameiere må være representert for at det skal kunne treffes gyldige vedtak. Sameieren kan møte ved fullmektig. Fullmakt skal være skriftlig og datert, og gjelder bare førstkommende sameiemøte dersom ikke annet er sagt i fullmakten.

#### § 7.

Det ordinære sameiemøtet (årsmøtet) skal behandle følgende saker:

- styrets årsmelding
- årsregnskapet
- budsjett for kommende år samt fastsettelse av mndl. beløp (kostnadsbidrag) til dekning av fellesutgifter, jfr. § 9.
- andre saker som er nevnt i innkallingen
- valg av styrets leder og styrets medlemmer for øvrig.

Årsmøtet velger dessuten revisor som fungerer inntil videre.

På sameiemøtet behandles bare de saker som er bestemt angitt i innkallingen til møtet. Dog kan det besluttet innkalt til nytt sameiemøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt på møtet.

Møteleder er styrets leder, med mindre sameiemøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Det skal føres protokoll for møtet. Protokollen skal underskrives av møteleder og en av de tilstedeværende sameiere valgt av møtet.

#### § 8.

Sameiemøtets vedtak treffes med almindelig flertall blant de avgitte stemmer, bortsett fra i følgende saker:

1. Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen kan bare skje dersom samtlige sameiere er enige. Det samme gjelder nybygg som medfører riving av eksisterende bebyggelse, og oppføring av garasje(r) og lignende på grunnarealer, samt anlegg av biloppstillingsplass(er).
2. Med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer kan det treffes vedtak om:
  - a. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket ikke fører til vesentlig ulempe for noen sameier.
  - b. salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet, når vedtaket ikke fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier,
  - c. at den enkelte sameier må gi panterett i sin seksjon for sin forholdsmessige del av lån som opptas for å finansiere utgifter som nevnt under punkt b.
  - d. endringer i vedtektene.
  - e. samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.

#### § 9.

Sameierne er forpliktet til å delta i eiendommens drift, og dekke de utgifter som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, i samme forhold som de er sameiere etter størrelsen på sameiebrøkene.

Sameiemøtet kan treffe beslutning om vedlikeholdsfond, eller andre fond til sikring av uforutsette utgifter. Ved et eierskifte kan en sameier ikke kreve sin andel av et evt. vedlikeholdsfond med mindre den nye sameier skyter inn et tilsvarende beløp.

Ekstraordinære innbetalinger kan innkreves med 30 dagers varsel dersom det er vedtatt av sameiemøtet med 2/3 flertall.

Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører økte fellesutgifter, så som forhøyelse av gårdens forsikringspremier eller andre faste avgifter, økte utgifter til strøm, vann el. lign. skal disse merutgiftene dekkes av vedkommende sameier.

Til dekning av de fellesutgifter som er omhandlet i nærværende paragraf, samt renter og avdrag på lån som er tatt opp for å dekke utgifter vedr. gårdens drift og mulige nyanskaffelser etter § 8, skal sameiemøtet (årsmøtet) hvert år fastsette hva sameierne må innbetale pr. mnd. frem til neste årsmøte. Dog kan beløpet endres av ekstraordinært årsmøte dersom utgiftene øker mer enn forutsatt. Til grunn for vedtaket skal fremlegges budsjettforslag fra styret. Det samlede beløp deles opp i månedlige innbetalinger, som fordeles på de enkelte sameiere etter sameiebrøken.

#### § 10.

Sameierne treffer avgjørelser om og bekoster bygningenes ytre vedlikehold, vedlikehold av felles rom og fellesanlegg derunder adkomstvei, snørydding og lignende og fastsetter farge på fasader, balkonger, markiser og lignende. Vedlikehold/fornyelse skal til enhver tid utføres så ofte det etter sin art er påkrevet for hele eiendommens bevarelse og utseende.

Det påligger sameiets styre å påse at det gode boligmiljø bevares og herunder sørge for at de utvendige arealer til enhver tid er velstelte.

#### § 11.

Endringer av utvendige arrangementer på bygninger er ikke tillatt uten forutgående samtykke fra styret. Forandringer av byggets fasader eller andre konstruksjonsmessige forandringer skal på forhånd godkjennes av sameiemøtet. Styret skal påse at endringer skjer i henhold til de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter.

#### § 12.

Kommunale avgifter og lignende som nå eller i fremtiden knytter seg til biloppstillingsplass betales av den som disponerer plassen. Vedkommende er også forpliktet til å sørge for forsvarlig vedlikehold til enhver tid, og derunder også vedlikehold av adkomsten.

#### § 13.

Fellessanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk som er forutsatt eller avtalt. Ubebygget grunn disponeres slik sameiet til enhver tid treffer beslutning om. Hvis intet annet avtales skal utendørs areal disponeres slik det i praksis skjer i dag.

Samiemøtet vedtar husordensregler for eiendommen, og sameierne plikter å etterkomme disse og er innforstått med at overtredelse av husordensreglene likestilles med annet mislighold.

#### § 14.

Hver enkelt sameier har eksklusiv disposisjonsrett over sin seksjon med de begrensninger som følger av nærværende sameievdtekter og bestemmelsene i loven. Dessuten har sameieren bruksretten til de ytre rom (boder og lignende) som er tildelt vedkommende seksjon ved særskilt avtale. Sameieren har også rett til å benytte felles ytre rom og utvendige fellesarealer i samsvar med de til enhver tid gjeldende husordensregler for sameiet.

Eierseksjonen må ikke benyttes til sjenanse for de øvrige beboere.

#### § 15.

Indre vedlikehold påhviler eieren av vedkommende seksjon. Sameierne er til enhver tid ansvarlig for at enhetene er i bygningsmessig forsvarlig stand. Innenfor sin enhet må den enkelte sameier ikke foreta bygningsmessige arbeider som svekker bygningens bærende konstruksjoner, eller arbeider som berører byggets tekniske fellesanlegg, uten at arbeidene på forhånd er forelagt og skriftlig godkjent av sameiestyret.

Enhver sameier plikter å behandle bruksenheten med tilhørende ytre rom med tilbørlig aktsomhet og holde den forsvarlig vedlike. Med vedlikehold menes all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulvbelegg, låser nøkler, ruter, elektriske ledninger med tilbehør fra boligens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner servanter, bad med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasser samt istandsettelse og oppsteking av vann- og avløpsrør til egen vannlås. Det som her er bestemt gjelder også for balkonger, verandaer og takterrasser når disse er til eksklusiv avbenyttelse for den eierseksjon de er knyttet til. Dog skal vedlikehold av utvendig fasade eller gesims bekostes av sameiet.

Skade på eiendom eller bygning som skyldes en sameier, hans husstand eller andre som han har gitt adgang til eiendommen, må sameieren erstatte eller utbedre uten ugrunnet opphold.

For ettersyn av installasjoner og lignende plikter den enkelte sameier i rimelig utstrekning å gi adgang til bruksenheten, og enhver plikter å avfinne seg med de ulemper som følger av dette.

#### § 16.

Sameieren har rett til salg og pantsettelse av sin seksjon. Kjøperen må dog være en fysisk person.

Ved overdragelse skal det gis skriftlig melding til styre/forretningsfører med angivelse av erververs navn og fødselsnummer. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Dersom ikke annet er meddelt innen 14 dager etter at skriftlig melding er mottatt skal erververen være å anse som godkjent.

Utleie av seksjonen skal skriftlig meddeles med angivelse av leieboers navn til styre/forretningsfører, som ikke kan nekte godkjenning uten saklig grunn. Utleien er godkjent dersom ikke annet er meddelt innen 14 dager etter at skriftlig melding er mottatt. Dog kan utleie av leiligheter som benyttes til beboelse bare finne sted til fysiske personer. Ved gjentatt korttidsleie har styret rett til å nekte godkjennelse av leieforholdet.

Både ved salg og bortleie plikter sameieren å gjøre erververen/leieboeren kjent med sameievedtektene og husordensreglene.

#### § 17.

Som sikkerhet for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet skal sameierne gi panterett i til sameiet i sine respektive seksjoner. Panteretten er på kr. 30.000,- og er prioritert uten opptrinningsrett innenfor 90% av lånetakst. Panteretten skal sikres ved pantobligasjon tinglyst på seksjonen. Dessuten vises til vedtektenes § 8 punkt 2 c, hvoretter det kan kreves ytterligere panterett.

#### § 18.

En sameier som i vesentlig grad handler i strid med disse vedtekter, sameiemøtets vedtak eller til tross for skriftlig advarsel overtrer husordensregler eller unnlater å foreta pliktige innbetalinger til sameiet i rett tid, kan etter vedtak av sameiestyret tilpliktes å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves fravikelse etter eierseksjonslovens § 27. Advarselen skal 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 ved tvangssalg 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 tvangsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer, jfr. Eierseksjonslovens § 26 annet ledd og tvangsfullbyrdelses-lovens §§ 4-18, 4-19, § 11-7 første ledd m.fl.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameieren oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kap. 13. Begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg om salg etter første ledd i denne vedtektsbestemmelse samt Eierseksjonslovens § 26. Se for øvrig Eierseksjonslovens § 27 om fravikelse.

Den som i vesentlig grad har misligholdt sine forpliktelser plikter å erstatte alle utgifter som er forbundet med tap og ulemper som de øvrige påføres.

#### § 19.

For evt. tilbygg/utvidelse av bruksenheten gjelder følgende:

- Byggetegninger skal på forhånd forelegges de øvrige sameiere for godkjenning, men disse kan ikke nekte uten sakling grunn.
- Approbasjon fra de berørte kommunale etater og senere ferdigattest forutsettes innhentet.
- Finansieringen er vedkommende sameiers eget ansvar.

#### § 20.

Bestemmelsene i lov om eierseksjoner får anvendelse om ikke annet fremgår av nærværende vedtekter.

#### § 21.

Disse vedtekter er vedtatt på konstituerende sameiemøte den 2. desember 1997.

Videre ble dagens husordensregler som gjelder for Borettslaget Huitfeldtsgt. 36 B under avvikling vedtatt å gjelde også for Sameiet Huitfeldtsgt. 36 B.

3. Etter gjennomgåelse, endring og vedtagelse av vedtektene gikk man over til valg av styre. Kirsti Kielland Lund hadde på forhånd gitt beskjed om at hun var villig til å påta seg styreansvar, og Gro Skoland aksepterte over telefon under møtet å påta seg ansvar som varamedlem:

Anne Brit Kolseth, styrets leder  
Sandra Hamilton, styremedlem  
Kirsti Kielland Lund, "

Christin Normann, varamedlem  
Gro Skoland "

4. Til revisor ble valgt registrert revisor Petter Martin Hustad.
5. Som forretningsfører ble valgt adv. Ellen Hustad.
6. Det mangler fremdeles vedlikeholdsarbeider. Bl.a. mangler fasaden pynt under tak og branntrapper må monteres. Det var derfor enighet om å budsjettere med kr. 40.000,- hvert år til vedlikehold.

Vedtak:

Fellesutgiftene fastsettes til kr. 265,- pr. m<sup>2</sup> pr. år. med virkning fra 01.01.1998.

Videre ble det enstemmig vedtatt at så lenge hele loftet er til felles bruk skal fellesutgiftene fordeles på dagens boligareal på 570 m<sup>2</sup>. Når den del av loftet som skal ligge til snr. 9 blir unntatt fra felles bruk, skal fellesutgiftene fordeles etter cierbroken i sameiet.

Protokollen ble opplest og vedtatt av de tilstedeværende:

*Anne Brit Kolseth*

Anne Brit Kolseth

*Sandra Hamilton*

Sandra Hamilton

*Christin Normann*

Christin Normann

*Torbjørn Normann*

Torbjørn Normann

*Sandra Hamilton*

*Christin Normann*

# Husordensregler for Sameiet Huitfeldts gate 36B<sup>1</sup>

## Husordensreglenes hensikt og bakgrunn

Husordensreglene har til hensikt å skape gode og trygge forhold for alle som bor i sameiet. Dette oppnås når reglene blir fulgt og alle opptrer hensynsfullt.

Husordensreglene er utarbeidet med utgangspunkt i sameiets vedtekter og inneholder bestemmelser om bruk av seksjonene og fellesarealet, samt regler om hvordan beboere og besøkende som oppholder seg på eiendommen skal forholde seg.

## 1. Overholdelse av husordensregler

Husordensreglene gjelder for seksjonseierens egen husstand, leietakere og andre personer som er gitt adgang til seksjonen eller sameiets eiendom. Seksjonseieren er ansvarlig for at husordensreglene overholdes og skal videreformidle husordensreglene til leietakere.

## 2. Brudd på husordensreglene

Ved brudd på husordensreglene bes berørte parter ordne opp seg imellom. Dersom dette ikke fører frem, kan forholdet tas skriftlig opp med sameiets styre.

Styret behandler kun skriftlige klager. Klagen må være konkret med hensyn til hvem det klages på, hva årsaken er og når grunnlaget skjedde (dato og klokkeslett).

Alle henvendelser til styret skal leveres skriftlig via styrets postkasse. Kun ved akutte tilfeller skal styret kontaktes per telefon eller direkte.

Styret kan på eget initiativ følge opp brudd på husordensreglene.

## 3. Fellesarealer

### 3.1 Generelt

Beboere oppfordres til å bidra til et presentabelt boområde. Innvendige og utvendige fellesarealer skal ikke tilsøples med sigarettneiper, snus, papir, matrester, kaffesøl mv. Aktiviteter som fører til oljesøl og annen tilgrising av fellesarealet er ikke tillatt. Beboerne er ansvarlig for trappevask etter gjeldende regler.

---

<sup>1</sup> Sameiet har søkt om å endre navnet til Sameiet Bjørnsøns hage. Dersom søknaden er innvilget vil første side i husordensreglene bli rettet.

Utover hva som følger av disse husordensreglene må ikke private gjenstander oppbevares på innvendige fellesområder (sykler, akebrett, ski mv). Styret kan uten forutgående varsel fjerne gjensatte gjenstander for eiers regning og risiko.

Ved spill og lek må det tas hensyn til slitasje av plener og til at busker, trær og bed ikke skades. Fotballspill er ikke tillatt i bakgården og ballspill generelt mot husvegg er ikke tillatt.

Innkjøring og parkering/oppbevaring av motorkjøretøy i indre gårdsrom – inkludert portrommet – er ikke tillatt.

Dersom noen oppdager skader, mangler eller feil skal de gi skriftlig beskjed til styret via styrets postkasse, med mindre det er forhold som krever hastetiltak. Da skal styret kontaktes direkte eller pr. telefon. Skriftlig beskjed skal undertegnes slik at styret kan innhente flere opplysninger og gi tilbakemelding.

Rørleggerfirmaet sameiet er tilknyttet skal brukes ved vannskader fordi de kjenner gården. Se kontaktinformasjonen på oppslagstavla ved postkassene.

### **3.2 Felles vinduer, dører og port**

Felles vinduer, inngangsdører til trappeoppgangen, kjelleren og loftet, dører til fellesrom og porten skal alltid være låst. Porten og døren til trappoppgangen/kjelleren må ikke holdes ulåst uten tilsyn. Det er spesielt viktig at vinduene i trappeoppgangen ikke blir stående åpen p.g.a. gass-slokkeanlegget. Anlegget vil ikke fungere hvis ett eller flere vinduer står åpent. Dersom dette ikke overholdes står man personlig ansvarlig.

Ved anrop skal det kun slippes inn personer som skal til egen leilighet. Postbud har egen nøkkel. Det må ikke åpnes for fremmede eller besøkende til andre leiligheter.

### **3.3 Skilt til postkasser og ringekløkker**

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for å montere postkasseskilt. Styret formidler kontakt med leverandør. Løse lapper og klistremerker skal ikke benyttes, og styret kan uten ytterligere varsel besørge fjerning av slike.

Ringekløkkene skal være merket med etternavn. Det er ikke tillatt å klistre opp egne lapper, og styret kan uten ytterligere varsel besørge fjerning av slike.

#### **4. Balkonger og trappesats i bakgården**

Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser skal være forsvarlig sikret og vanning skal skje slik at minst mulig vann drypper ned til naboene.

Det er ikke tillatt å kaste gjenstander, søppel, sigaretter mv fra balkonger.

Balkonger/trappesats i bakgården skal ikke brukes som lagerplass for ting som ikke naturlig hører til på en slike utendørs oppholdsplass. Det er ikke tillatt å oppbevare brennbare materialer (f.eks. ved, opptenningsvæske) eller farlig verktøy og andre gjenstander som kunne skade barn i bakgården eller på trappesats i bakgården.

Maling av vegger og tak innenfor seksjonseierens balkong er ikke tillatt uten godkjenning fra styret.

#### **5. Tørrking av tøy mv**

Det er ikke tillatt å henge tøy til tørk eller lufting ut av vinduer eller på balkongrekkverket. Tørrking av tøy på balkonger skal for øvrig skje uten at dette medfører sjenanse for naboer eller gir et uestetisk inntrykk.

Banking og risting av tepper, duker mv er forbudt fra balkonger/trappesats i bakgården og vinduer.

#### **6. Grilling, fakler, åpen ild**

Grilling på balkong er ikke tillatt. Ved grilling på utvendige fellesarealer skal grillen plasseres i god avstand til fasader, overbygg, trær/busker og brennbart materiale. Av brannsikkerhetsmessige årsaker må grillingen skje under konstant tilsyn og det må være tilgjengelige slökkemidler. Grillen må slukkes når vedkommende forlater bakgården.

Bruk av fakler er forbudt, både mot gaten og i bakgården.

Bruk av engangsgrill er forbudt.

Det er ikke tillatt å bruke åpen ild på balkong eller på trappesats i bakgården.

Røyking i kjeller, loft og trappeoppgang er forbudt.

## **7. Generelt om støy/lydnivå**

Det skal være nattero i leilighetene mellom klokken 22.00 og 0.600 på hverdager og 23.00 og 09.00 på lørdager og helligdager. Disse tidspunkter skal også gjelde for balkongene/trappesats i bakgården og uteområdene.

Det henstilles til at vaskemaskin brukes utenom perioden for nattero.

Det skal utvises hensyn til naboer ved bruk av musikkanlegg og tale på balkong, i bakgården, i porten eller gjennom åpne vinduer. Det skal også utvises hensyn til naboer når beboere/gjester ankommer eller forlater gården innenfor perioden for nattero. Dette gjelder både i trappeoppgangen, bakgården, og porten.

## **8. Støyende arbeider**

Banking, boring, saging og annet støyende arbeid innenfor leiligheten er tillatt mellom klokken 08.00 og 18.00 på hverdager og mellom 10.00 og 14.00 på lørdager. Støyende arbeid er ikke tillatt på søndager og helligdager.

Dersom arbeidet skal utføres av eksterne håndverkere kan arbeidene på hverdager starte kl. 07.00, forutsatt at naboene er varslet i god tid. Nabovarsel henges opp på oppslagstavla i trappeoppgangen.

## **9. Avfallshåndtering**

Avfall skal sorteres og kastes i respektive beholdere for restavfall og papir. All søppel skal pakkes godt inn i dertil foreskrevet plastposer (se Renovasjonsetatens sorteringsguide). Alt øvrig avfall har den enkelte beboer selv ansvar for å frakte til nærmeste miljøstasjon eller gjenvinningsstasjon. Det er ikke tillatt å sette søppelposer utenfor dørene i trappeoppgangen eller bakgården.

Verken pappesker, søppelsekker eller annet må hensettes på bakken, da renovasjonsetaten ikke tar med seg dette.

Ved flytting er det ikke tillatt å sette igjen private eiendeler.

## **10. Dyrehold**

Dyrehold er tillatt såfremt det ikke er til sjenanse for de andre seksjonseierne/beboerne.

Husdyr skal ikke gjøre fra seg på sameiets fellesareal og eier skal påse at dyret ikke går i sandkasser, blomsterbed mv. Gressplenene skal ikke brukes som toalett for dyr.

Dyr skal holdes i bånd innenfor sameiets fellesarealer og eventuelle ekskrementer må umiddelbart fjernes. Dette gjelder også katter. Katter skal ikke slippes ut alene i bakgården men skal holdes i bånd. Dette siste gjelder ikke katter som allerede bor i gården og er vant til å være ute, men katter som anskaffes eller flytter inn i gården fra nå av. Katter som allerede bor i gården skal utstyres med bjelle når de er sluppet ut i bakgården for å hindre at de skader/dreper fugler.

Det er forbudt å mate fugler og andre dyr, inkludert husdyr, på balkonger/trappesats i bakgården eller fellesområder, da dette tiltrekker skadedyr.

## **11. Bygningsmessige forhold**

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

Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre seksjonseiere.

Seksjonen må være oppvarmet slik at vann og avløp ikke fryser. Uaktsomhet kan medføre erstatningsansvar.

Utskifting av vinduer og ytterdører, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger mv, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Det må heller ikke foretas andre endringer som har betydning for bygningens utseende, for eksempel flaggstangholdere, skilt, bannere, kabler og lignende.

## **12. Oppbevaring i leilighet og kjeller og loft**

Det er ikke lov å oppbevare propan-/gassbeholdere i kjelleren og på loftet. Hvis ved må lagres i kjelleren skal vedstablene isoleres fra gulv med sten eller annen effektiv isolasjon. Stablene må ikke legges inn til bygningsverk, men ha en klaring på minst 10 cm. mellom ved og gulv/vegger/tak. Våt ved må tørkes før den lagres i kjelleren.

Etter pålegg fra brannvesenet skal leiligheter der det brukes gassovn/-komfyr, merkes på utsiden.

Det er ikke tillatt å ha kjøleskap/fryseboks eller lignende i drift i kjelleren eller på loftet.

Det er ikke tillatt å oppbevare matvarer på kjeller og loft.

Det er forbudt å lagre varer som gir fra seg sjenerende lukt.

### **13. Melding til styret**

Seksjonseier som overdrar eller leier ut sin boligseksjon plikter å melde dette til styret via sameiets forretningsfører.

Beboerne plikter å underrette styret om lekkasjer, skader o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig. Ved fravær utover 3 dager skal oppvaskmaskin i rom uten sluk i gulvet frakoples vanntilførsel.

Styret skal informeres om innbrudd og tyveri på fellesområder.

Oppdages det skadedyr i leiligheten må beboeren varsle styret og selv straks iverksette tiltak for å begrense omfanget og hindre spredning. Oppdages det skadedyr på fellesarealer skal styret varsles omgående.

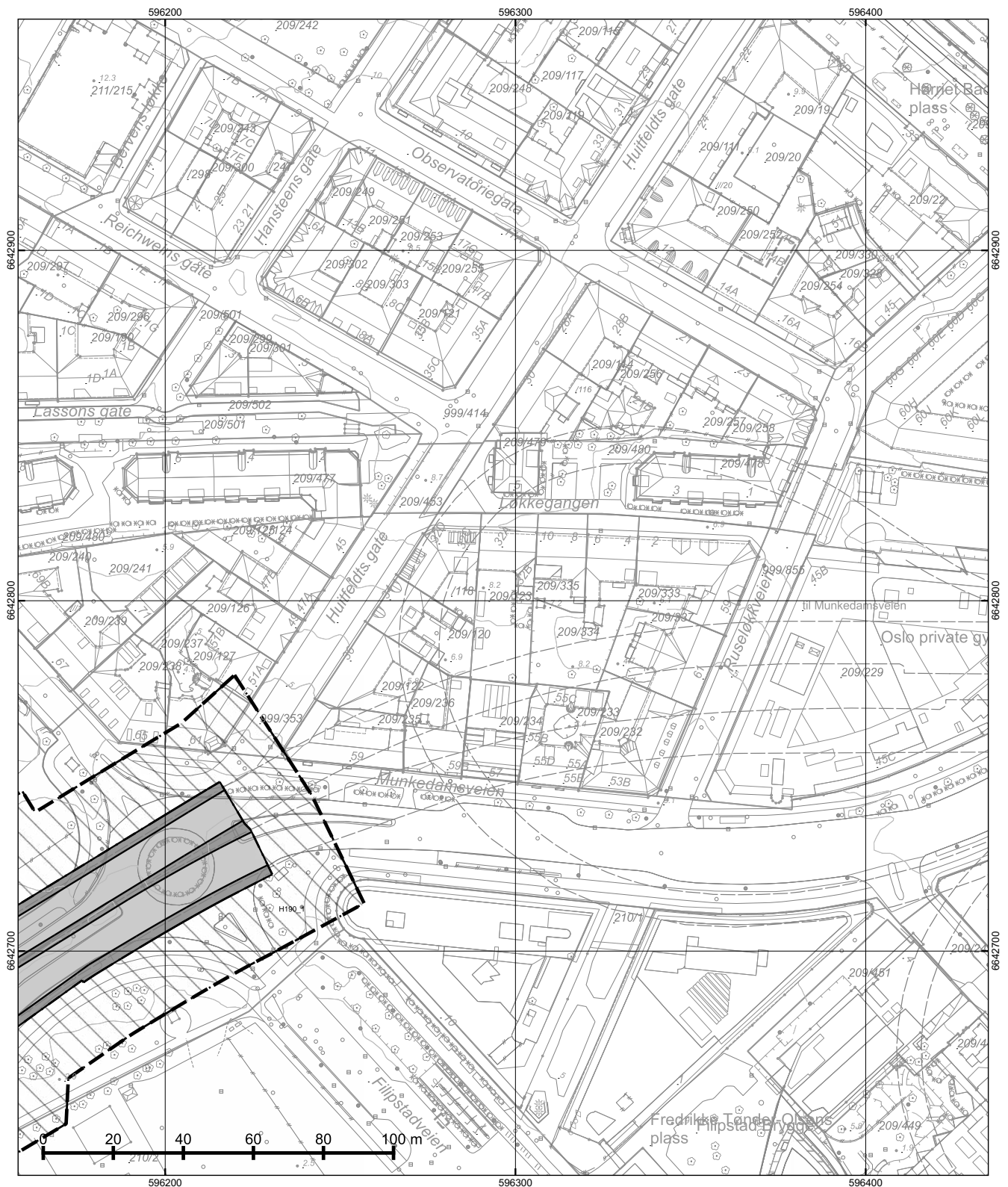
### **14. Eierens ansvar**

Hver eier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Eieren er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av husstanden, evt. leietakere, eller andre personer som eieren har gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig.

Etter pålegg fra Brannvesenet skal eieren ved utleie informere styret om antall og navn på leietakere, samt telefonnummer til vedkommende.

Eieren er også ansvarlig for at leietakere er kjent med og overholder husordensregler og brannvarslingsinstruks.

Oslo, 24. mai 2023



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 07.01.2026  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  
 Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3



### Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 151394/ 86524598

Adresse: Huitfeldts gate 32

Gnr/Bnr: 209/123

Deres ref.:

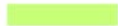
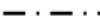
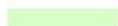
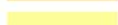
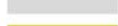
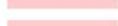
Kommentar:

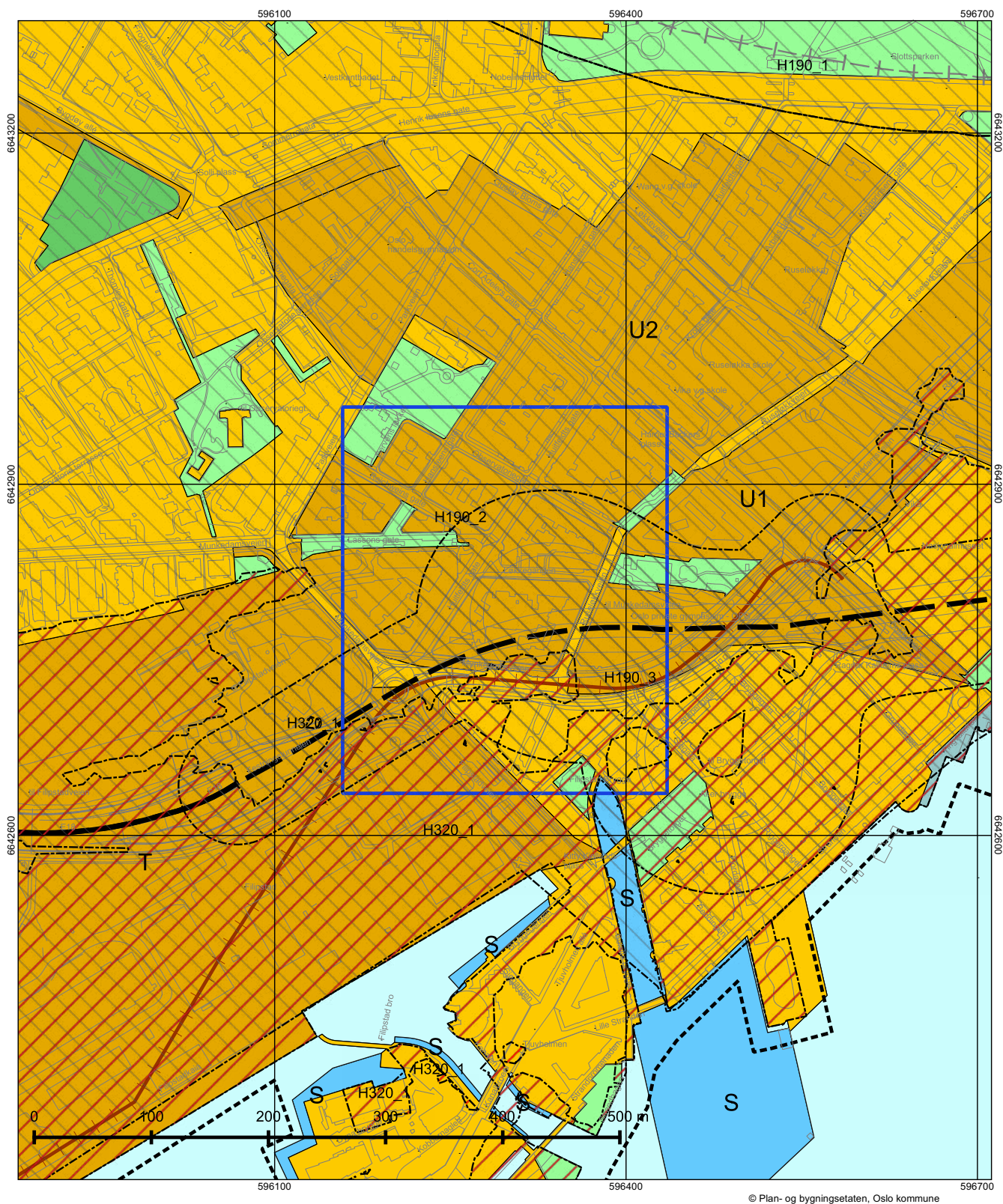
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

|                                                                                     |                                                    |                                                                                     |                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|    | 40 - Friområde/park                                |    | RpSikringSone                          |
|    | 70 - Felles avkjørsel                              |    | RpSikringGrense                        |
|    | 72 - Felles lekeareal                              |    | 70 - Felles avkjørsel                  |
|    | 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus                  |    | 73 - Felles gangareal                  |
|    | 110 - Bolig m.tilh. anlegg                         |    | 76 - Felles underjordisk anlegg        |
|    | 120 - Forretning m.tilh.anlegg                     |    | 78 - Forhage                           |
|    | 121 - Forretning og kontor                         |    | 311 - Annet veiareal                   |
|    | 140 - Bolig/forr./kontor                           |    | 312 - Fortau                           |
|    | 141 - Forr./kontor/offentlig                       |    | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei        |
|    | 190 - Garasje                                      |    | 325 - Veigrunn i tunnel                |
|    | 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn                 |    | 913 - Formålgrensning                  |
|    | 311 - Annet veiareal                               |    | 925 - Gesimslinje                      |
|    | 312 - Fortau                                       |    | 930 - Reguleringslinje                 |
|    | 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi               |    | 964 - Regulert u-gradgrense            |
|    | 315 - Kollektivfelt/kollektivgate                  |    | Formålgrense                           |
|    | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei                    |    | Foreløpig plan                         |
|    | 333 - Område avsatt til jernbaneformål             |    | Plangrense (gammel lov)                |
|    | 335 - Torg                                         |    | Plangrense (ny lov)                    |
|    | 450 - Småbåthavn                                   |    | RpRegulertHøyde                        |
|    | 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål       |    | Grense for bebyggelse                  |
|    | 2010 - Veg                                         |    | Byggegrense                            |
|    | 2011 - Kjøreveg                                    |    | Beregnet senterlinje veg               |
|    | 2012 - Fortau                                      |    | Bygningens avgrensning i beb. plan     |
|   | 2013 - Torg                                        |   | Bygning som forutsettes revet          |
|  | 2016 - Gangveg/gangareal/gågate                    |  | Regulert senterlinje                   |
|  | 2017 - Sykkelveg/-felt                             |  | Regulert fotgjengerfelt                |
|  | 2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg            |  | Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje) |
|  | 2019 - Annen veggrunn - grøntareal                 |  | Oppheving av eiendomsgrense            |
|  | 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane              |  | Inn-/utkjøring                         |
|  | 2061 - Trase for nærmere angitt kollektivtransport |  | Eksisterende tre som skal bevares      |
|  | 2073 - Kollektivholdeplass                         |  | Avkjørsel                              |
|  | 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer        |                                                                                     |                                        |
|  | 660 - Spesialområde bevaring bolig                 |                                                                                     |                                        |
|  | 662 - Spesialområde bevaring kontor                |                                                                                     |                                        |
|  | 664 - Spesialområde bevaring blandet               |                                                                                     |                                        |
|  | RbBevaringGrense                                   |                                                                                     |                                        |
|  | RpBestemmelseOmråde                                |                                                                                     |                                        |
|  | RpBestemmelseGrense                                |                                                                                     |                                        |
|  | RpAngittHensynSone                                 |                                                                                     |                                        |
|  | RpAngittHensynGrense                               |                                                                                     |                                        |
|  | RpGjennomføringSone                                |                                                                                     |                                        |
|  | RpGjennomføringGrense                              |                                                                                     |                                        |



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 07.01.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 151394/86524598

Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



## Tegnforklaring - kommuneplan

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

# Nabolagsprofil

Huitfeldts gate 32A - Nabolaget Vika - vurdert av 313 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



## Offentlig transport

|                          |        |
|--------------------------|--------|
| Vika atrium              | 2 min  |
| Totalt 17 ulike linjer   |        |
| Ruseløkka                | 4 min  |
| Linje 12                 |        |
| Nationaltheatret stasjon | 11 min |
| Totalt 10 ulike linjer   |        |
| Nationaltheatret         | 11 min |
| Linje 1, 2, 3, 4, 5      |        |
| Oslo S                   | 7 min  |
| Totalt 24 ulike linjer   |        |

## Skoler

|                                |        |
|--------------------------------|--------|
| Ruseløkka skole (1-10 kl.)     | 5 min  |
| 611 elever, 35 klasser         |        |
| Uranienborg skole (1-10 kl.)   | 16 min |
| 812 elever, 47 klasser         |        |
| St Sunniva skole (1-10 kl.)    | 22 min |
| 508 elever, 26 klasser         |        |
| Kristelig gymnasium (8-10 kl.) | 22 min |
| 412 elever, 30 klasser         |        |
| Oslo Private Gymnasium         | 2 min  |
| 167 elever, 9 klasser          |        |
| Vika videregående skole        | 4 min  |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



## Kvalitet på skolene

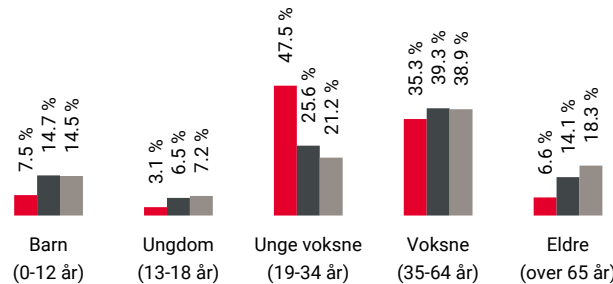
Veldig bra 82/100



## Naboskapet

Høflige 60/100

## Aldersfordeling



| Område        | Personer  | Husholdninger |
|---------------|-----------|---------------|
| Vika          | 3 440     | 2 236         |
| Oslo og omegn | 999 185   | 490 708       |
| Norge         | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                |       |
|--------------------------------|-------|
| Fjordbyen barnehage (1-5 år)   | 3 min |
| 67 barn                        |       |
| Ankerhagen barnehage (1-5 år)  | 4 min |
| 39 barn                        |       |
| Aker Brygge barnehage (1-5 år) | 6 min |
| 42 barn                        |       |

## Dagligvare

|                        |       |
|------------------------|-------|
| Bunnpris Ruseløkka     | 3 min |
| PostNord, søndagsåpent |       |
| Meny Vika              | 5 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Trikk
-  3. Buss

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 96/100

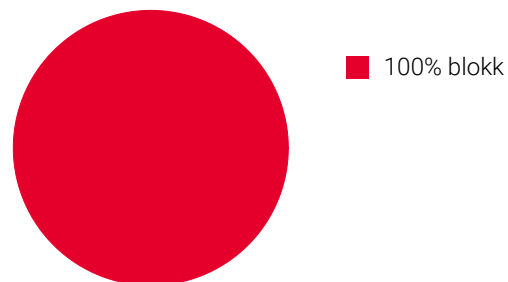
 **Shoppingutvalg**  
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**  
Meget bra 86/100

## Sport

-  Ruseløkkveien balløkke 2 min   
Ballspill 0.2 km
-  Reichweins plass balløkke 3 min   
Ballspill 0.2 km
-  Studio Jobbsprek 4 min 
-  SATS Yoga Aker Brygge 5 min 

## Boligmasse



«Gåavstand til sentrum og togstasjon»

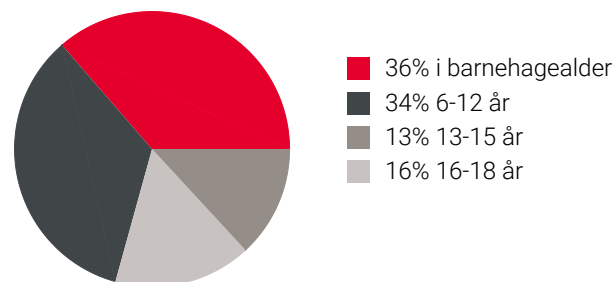
Sitat fra en lokalkjent



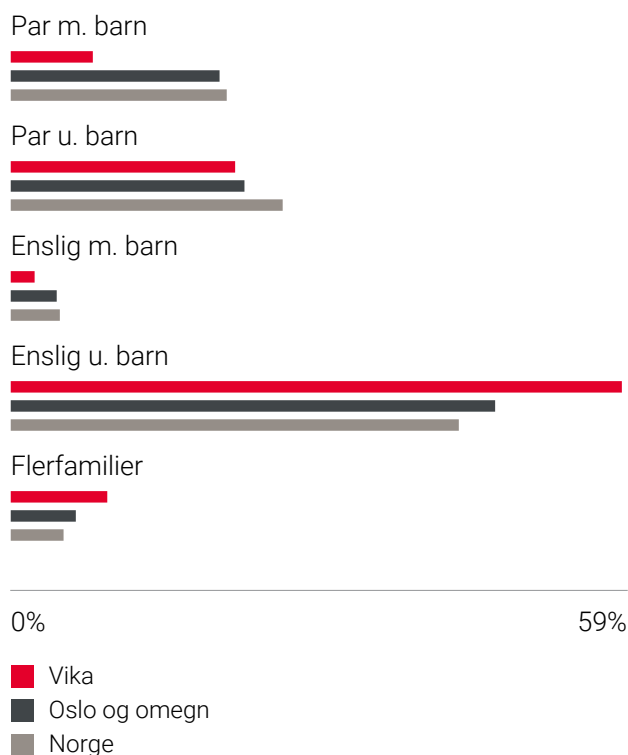
## Varer/Tjenester

-  VIA Vika Shopping & Restauranter 4 min 
-  Vitusapotek Aker Brygge 4 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

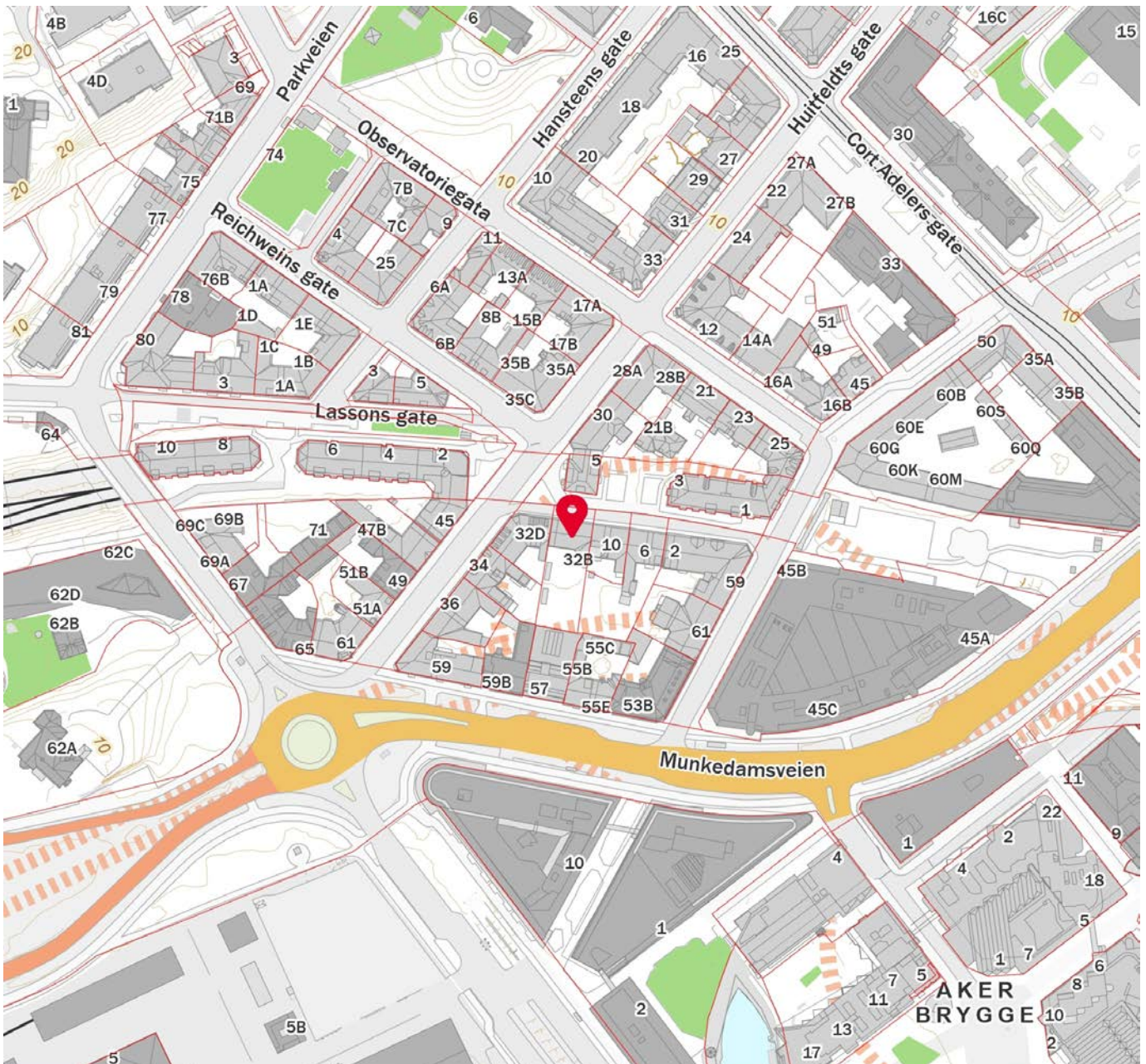
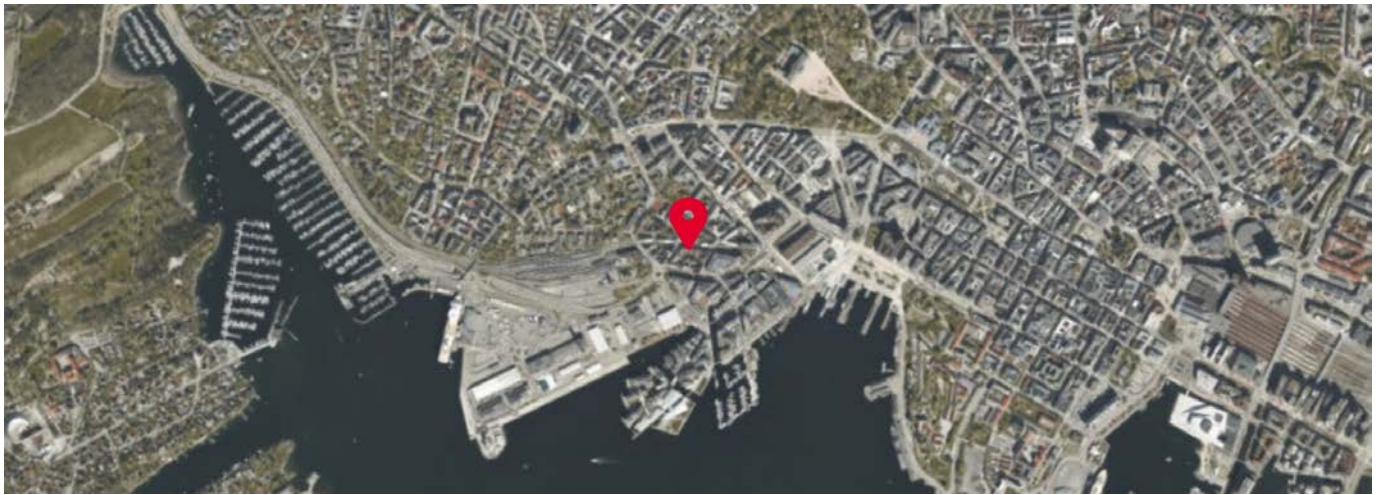


## Familiesammensetning



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 19% | 33%   |
| Ikke gift     | 72% | 54%   |
| Separert      | 8%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 1%  | 4%    |



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



## 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. AVTREKKSVENTILATORER** 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://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](http://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:** Huitfeldts gate 32A  
0253 OSLO

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Leopold Mortvedt Nicolaus

**Telefon:** 954 54 241  
**E-post:** leopold.mortvedt.nicolaus@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

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