



aktiv.

Huitfeldts gate 47B, 0253 OSLO

**Lys og lekker 2-roms
selveierleilighet - Alt nytt i 2010 -
Balkong - 3m takhøyde - Lave
felleskost - Super beliggenhet!**



Partner / Eiendomsmeglerfullmektig

Richard Dante

Mobil 917 43 074

E-post richard.dante@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

| | |
|------------------------|----------------------|
| Prisant.: | Kr 4 500 000,- |
| Fellesgjeld: | Kr 2 123,- |
| Omkostn.: | Kr 113 790,- |
| Total ink omk.: | Kr 4 615 913,- |
| Felleskostn.: | Kr 2 133,- |
| Selger: | Thea Marie Melleby |
| Salgsobjekt: | Eierseksjon |
| Eierform: | Eierseksjon |
| Byggeår: | 1885 |
| BRA-i/BRA Total | 33/37 kvm |
| Tomtstr.: | 509.7 m ² |
| Soverom: | 1 |
| Antall rom: | 2 |
| Gnr./bnr. | Gnr. 209, bnr. 125 |
| Snr. | 8 |
| Oppdragsnr.: | 1007240175 |

Huitfeldts gate 47 B

Lys og lekker 2-roms leilighet beliggende i sentrale og attraktive omgivelser på Vika v/Tjuvholmen, med nærhet til alt du trenger i hverdagen.

Boligen ligger i byggets andre etasje inneholder entré, bad, stue/kjøkken og soverom. Boligen har nordvendt balkong som vender inn mot rolig bakgård.

- 2-roms i 2. etasje
- God standard fra 2010
- Balkong på 4 kvm.
- 3 meters takhøyde
- God planløsning med hems
- Sentral og attraktiv beliggenhet med nærhet til "alt"
- Oppvaskmaskin på kjøkken og opplegg for vaskemaskin på bad
- Lave felleskostnader
- Det medfølger 1 kjellerbod
- Hele gården ble pusset opp i 2010 i forbindelse med omgjøring til leiligheter
- Felles terrasse i bakgård

Velkommen til visning!



Innhold

| | |
|---------------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Bilder | 20 |
| Plantegning | 28 |
| Tilstandsrapport | 30 |
| Egenerklæring | 54 |
| Boligopplysninger | 59 |
| Årsmøtepapirer / regnskap | 67 |
| Protokoll fra årsmøte | 88 |
| Vedtekter | 93 |
| Husordensregler | 99 |
| Reguleringskart | 101 |
| Energiattest | 107 |
| Nabolagsprofil | 108 |
| Budskjema | 118 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 33 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 37 m²

TBA: 3 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 33 m² Entré, stue/kjøkken, soverom, bad

Underetasje

BRA-e: 4 m² Kjellerbod (Merket med 402)

TBA fordelt på etasje

2. etasje

3 m² Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

509.7 m²

Beliggenhet

Huitfeldts gate 47 B ligger attraktivt til i rolig blindgate, i et etablert og sentralt boligstrøk i Vika. Det er gangavstand til "alt man måtte trenge" som treningssenter, postkontor, matbutikker, offentlig kommunikasjon, klesbutikker, kafeer, vinmonopol, parker, restauranter og severdigheter.

Matvareinnkjøpene kan gjøres mange steder og ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort gangavstand til Tjuvholmen, Aker Brygge og Solli Plass med alle sine butikker,

apotek, vinmonopol, kafeer, restauranter og barer.

Det er i tillegg kort avstand til Karl Johan, Bogstadveien, og byens sentrumsgater.

I nærområdet finner du bl.a. Nobels Fredssenter, Nasjonalmuseet, Stenersenmuseet, Oslo konserthus, samt Klingenberg og Saga kino. Populære Tjuvholmen ligger en kort spasertur unna, med spennende gallerier som Astrup Fearnley Museet og Pushwagner Gallery. Nybygde Ruseløkka skole og Oslo Handelsgymnasium med flere, ligger i gangavstand fra boligen. Slottsparken og flotte grøntområder er bare et steinkast unna. Idrettsanlegget Trafotaket med basket og fotball ligger i krysset Parkveien / Observatoriegata. Og nye VIA Vika har en rekke spennende spisesteder og butikker.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Se vedlagte veikart for kjørebeskrivelse til eiendommen.

For kollektiv transport, se www.ruter.no.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Flere barnehager i nærområdet med gangavstand fra boligen

Skolekrets

Flere skoler i nærområdet med gangavstand fra boligen

Offentlig kommunikasjon

Meget god offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet med buss og trikk. Alle T-bane linjer, tog og flytog fra Nationaltheateret. Hurtigbåt fra Aker Brygge/Rådhusplassen.

Bygningssakkyndig

Lars Erik Haga

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er en tradisjonell bygård oppført med hovedkonstruksjon av skallekursvegger, som er utvendig pusset. Grunnmuren er utført i gråstein og tegl, mens etasjeskillene består av trebjelkelag.

Denne byggemåten er typisk for eldre bygårder.

Innhold

Velkommen til en lys og lekker 2-roms selveierleilighet beliggende i sentrale og attraktive omgivelser på Vika v/Tjuvholmen. Boligen er på 33 kvm. BRA-i og består av entré, bad, soverom samt åpen stue- og kjøkkenløsning. Boligen ble pusset opp i 2010 ifm. omgjøring til leiligheter med nytt kjøkken, bad, gulv og overflatebehandling. Fra soverommet er det utgang til østvendt balkong på ca. 4 kvm. Boligen disponerer 1 kjellerbod.

Standard

Entré:

Enkel adkomst til 2. etasje i felles trapperom i B-oppgangen med tilgang fra bakgården. Du blir ønsket velkommen av en luftig entré med god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Fra entréen har du tilgang til boligens bad, hems og stue/kjøkken.

Stue/kjøkken:

Lyst og åpent rom med flere innredningsmuligheter. Her er det god plass til å innrede med tv-sone og tilhørende møblement samt spisebord. God romfølelse med 3 meters takhøyde og stor balkongdør som slipper inn rikelig med naturlig lys. HTH-kjøkkenet med god standard fra 2010 med integrerte hvitevarer samt oppvaskmaskin. På kjøkkenet er det godt med skaplass- og benkeplass.

Balkong:

Balkongen er nordvendt og måler ca. 4 kvm. Balkongen får ikke mye direkte sollys, men er en fin forlengelse av stuen på sommerstid, så her kan man nyte lange dager med venner og bekjente. For den sollystne går man ned én etasje og da er man på gårdens felles terrasse.

Soverom:

Romslig soverom med gode møbleringsmuligheter. Her er det plass til 160-seng, garderobeskap og øvrig soveromsinventar. Stort vindu med heldekkende innvendig gardin.

Bad:

Totaloppusset bad fra 2010 med dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin, vegghengt klosett samt servant med underskap. Speil med egen lyskilde over servanten. Varmekabler i gulv på badet. Det ble lagt flis på flis på gulvet på badet i 2014 i regi av tidligere eier. Ny servant og servantskap i 2024 i regi av nåværende eier.

Bod:

Med boligen følger kjellerbod på 4. kvm.

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.

Bygningselementer med TG2 - avvik som kan kreve tiltak, i tilstandrapport:

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse: Plastsluk med synlig membran og klemring. Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik: Tilstandsgrad 2 er satt som følge av manglende dokumentasjon for arbeidet som er utført på våtrommet. Dette er i samsvar med kravene i TEK 17. Det påpekes at membranen er i skillett ved at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon

Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket må dokumentasjon fremlegges.

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse: Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.

Speilskap med lysarmatur på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin.

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

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. Normal, forventet bruksslitasje.

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

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak: Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Varmtvannstank

Beskrivelse: VVB er lokalisert på hems. Berederen ble montert i 2010. Det er ikke opplyst om feil og mangler ved bygningsdelen.

Vurdering av avvik: Det er ikke montert lekkasjevarsler i området berederen står (rom uten sluk). Berederen er tilknyttet strømmettet med stikkontakt. Ifølge byggetekniske forskrifter (TEK17) skal det være vannstopper i boliger som er bygget eller rehabilitert etter 2010.

Konsekvens/tiltak: Det må utføres tiltak for å lukke avviket.

Bygningselementer med TG2 - avvik som ikke krever umiddelbare tiltak, i tilstandrapport:

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1976. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer. Punkterte glass kan

være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys. Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet. Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget forventet levetid. Likevel oppfylder bygningsdelene tiltenkt funksjon. TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Konsekvens/tiltak: Bygningsdelene oppfylder tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Overflater Gulv - bad

Beskrivelse: Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler. Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 33 mm. Dette tilfredsstillter 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)

Vurdering av avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vannledninger

Beskrivelse: Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg). Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på på hems. Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen. Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Vurdering av avvik: Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Dette gjelder på vannrør under kjøkkenbenk. Det er ikke monter lekkasjevarsler med vannstoppventil på kjøkken. Kravet kom i 2010 og gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv

Konsekvens/tiltak: Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Ventilasjon

Beskrivelse: Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon. Tilluft via spalter i vindu. En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer. For å fremme et sunt innneklima, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i 5-10 minutter flere ganger daglig. Unngå innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlaging, for å

forhindre muggsopp. Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggvekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturfordeling. Vurdering av 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: 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. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

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

Hvitevarer på kjøkken medfølger.

Moderniseringer og påkostninger

Bygården ble bygget om og seksjonert i 2010. Alle boligene er pusset opp ifm. ombyggingen.

Modernisert/Påkostet år

2010

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har inngått kollektiv avtale om TV og internett med Telia. Seksjonseier kan velge mellom tre alternativer:

1. TV og internett, 2. Kun internett og 3. Kun TV. Har du spørsmål så kontakt Telia sin kundeservice.

Parkering

Det er beboerparkering sone A i området. Forøvrig parkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

81150682

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.

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.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Elektriske varmekabler på bad.

Panelovner i øvrige rom.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 500 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten for 2024 er kr. 0,-. 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 primær

Kr 1 091 648

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 148 261

Formuesverdi sekundær år

2022

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 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

33/847

Felleskostnader inkluderer

Kabel TV og internett (Grunnpakke), trappevask, vaktmestertjenester, byggforsikring, drift og vedlikehold, felles vedlikeholdsfond, nedbetaling av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, m.m.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 133

Andel Fellesgjeld

Kr 2 123

Andel fellesgjeld år

2023

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2023

Andel fellesformue

Kr 12 635

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Sameiet

Sameienavn

Eierseksjonssameiet Huitfeldtsgate 47

Organisasjonsnummer

996345327

Om sameiet

Sameiet består av 15 boligseksjoner. Eierseksjonssameiet Huitfeldtsgate 47 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 871272662, og ligger i Oslo kommune.

Sameiet har bakgård tilgjengelig for gårdens beboere med felles terrasse og sykkeparkering.

Vedlikeholdshistorikk:

2016 - Utbedring av taklekkasje.

2019 - Kartlegging av lekkasje på tak, og vurdering av oppbygging av taket.

2020 - Innhentet bistand fra OPAK og utført tilstandsvurdering ifbm. fuktskader og bygningsmessige feil. Utbedret reperatur på tak av TreStandard Bygg AS (bla. takoppløft, råte i bjelkelag, dekke over boder)

2021 - Rehabilitering av nedre fasade.

Fremtidig vedlikehold:

2025 - Sameiet skal gjennomføre et vedlikeholdsprosjekt av fasade som blir satt i gang i løpet av våren 2025. I tillegg til reparasjon av skader på taket på baksiden av bygget.

Det skal kreves inn kapital for å dekke arbeidet på totalt 1,7 millioner.

For mer historikk rundt vedlikehold, se årsmøtepapirene vedlagt i salgsoppgaven.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: DNB

Lånenummer: 1636.22.71766

Nominell rente (flyt): 7,6 %

Innfrielsesdato: 01.05.2030

Saldo pr 30.09.2024: kr 200 196,-

IN-ordning: Ja

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

De andre seksjonseierne har penterett i seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet iht. sameiets vedtekter §15.

Regnskap/budsjett

Inntekter:

Driftsinntekter i 2023 var til sammen kr 667 259,-

Kostnader:

Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr 593 710,-.

Resultat:

Resultatet for 2023 inklusive finansielle inn- og utbetalinger gav et overskudd på kr. 66 787,-. Dette ble overført til egenkapital.

Budsjett:

Det er budsjettert med et overskudd på kr. 17 719,- for 2024. For budsjettet er det inkludert ekstraordinære innbetalinger ifm. arbeid på fasade og tak på baksiden av bygget.

Disponible midler:

Sameiets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2023 kr 268 447,-.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved erverv av boligseksjon i sameiet. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er ingen hindringer for dyrehold i sameiets vedtekter eller husordensregler.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det er krav om å delta på dugnader. De som ikke deltar vil motta et dugnadsgebyr på kr. 500,- ref. vedtektene §16.

Forretningsfører

Forretningsfører

ECIT NORIAN AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 209, bruksnummer 125, 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:

301/209/125/8:

10.01.1938 - Dokumentnr: 300139 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:125

Gjelder denne registerenheten med flere

10.04.1958 - Dokumentnr: 300959 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:125

Gjelder denne registerenheten med flere

03.06.2010 - Dokumentnr: 397989 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 8

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 33/847

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på ombyggingen av bygården fra 14.03.2013.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

14.03.2013.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger med tilhørende serviceformål. S-1949, 26.09.74.

Pågående reguleringsaker i området:

Filipstadveien 3 mfl. - Hans Jægers kvartal og felt B5 - Tilrettelegge for byutvikling av første byggetrinn på Filipstad - Bestilling av oppstartsmøte

Saksnummer 202458996 - Reguleringsak

Mottatt sak 19.08.2024

Pågående byggesaker i området:

Huitfeldts gate 36 - Bruksendring fra næring til bolig

Saksnummer 202317923 - Byggesak

Mottatt sak 05.12.2023

Status lgangsettingstillatelse gitt

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. sameiets vedtekter §9. Styret og forretningsfører skal opplyses om leietakers navn samt varigheten av fremleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett 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.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne

sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

4 500 000 (Prisantydning)

2 123 (Andel av fellesgjeld)

4 502 123 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

112 550 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

113 790 (Omkostninger totalt)

124 190 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

126 990 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 615 913 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 626 313 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 629 113 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 113 790

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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring

Pluss.

Oppdragsansvarlig

Richard Dante

Partner / Eiendomsmeglerfullmektig

richard.dante@aktiv.no

Tlf: 917 43 074

Ansvarlig megler

Martin Ommundsen

Daglig Leder/ Eiendomsmegler/ Partner

martin.ommundsen@aktiv.no

Tlf: 906 42 614

Gabrielsen & Partners Frogner AS, Frognerveien 22

0263 OSLO

Salgsoppgavedato

05.10.2024



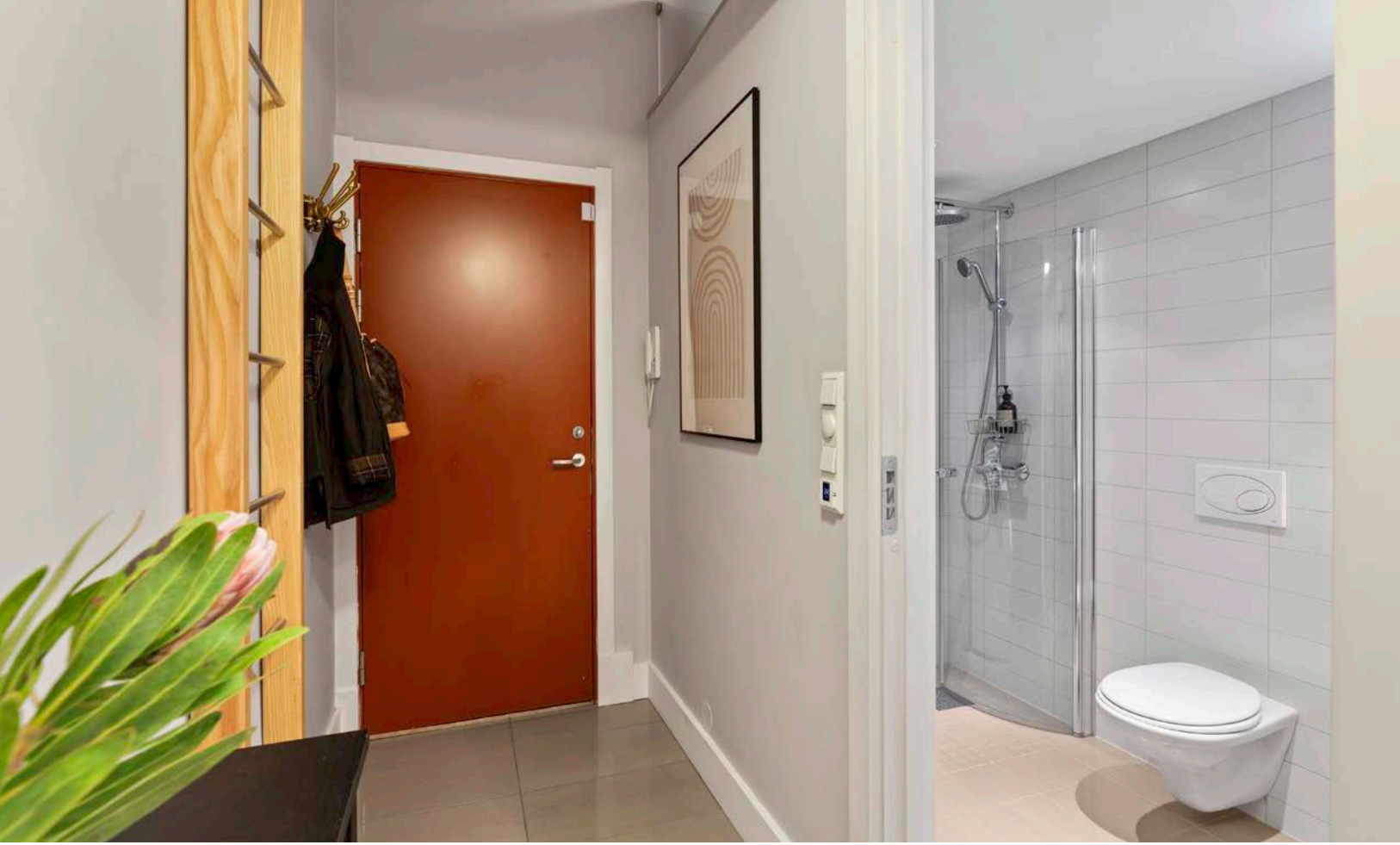


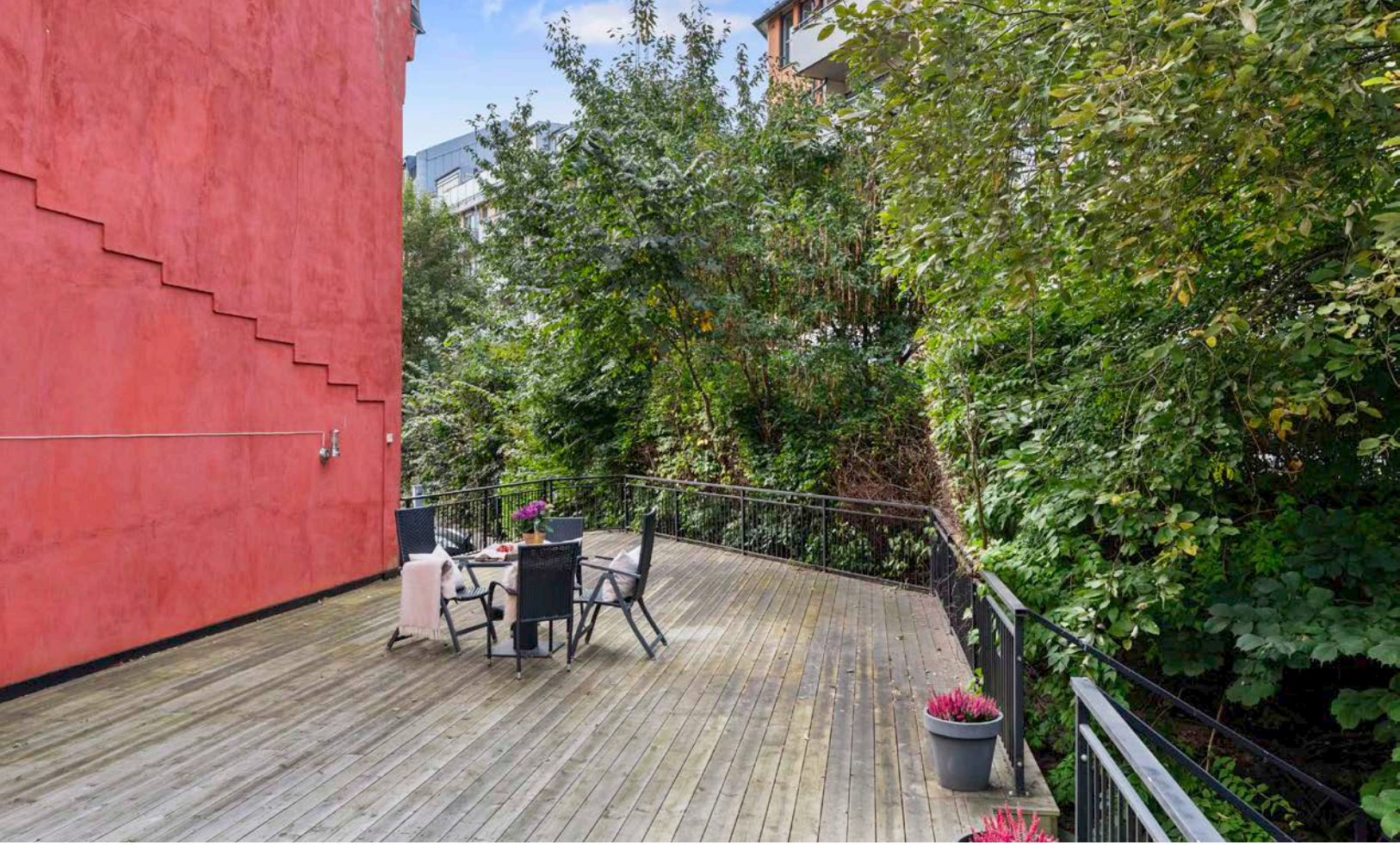














2. Etasje
Huitfeldts gate 47 B



Lars Erik Haga
Takstingenør
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.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Huitfeldts gate 47 B, 0253 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 209, bnr. 125, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 37 m² BRA-i: 33 m²



Befaringsdato: 26.09.2024

Rapportdato: 03.10.2024

Oppdragsnr.: 22030-24194

Referansenummer: NG4918

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Erik Haga Kåsin

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

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.

Rapportansvarlig

Lars Erik Haga Kåsin

Uavhengig Takstingeniør

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet i 2.etasje med balkong.
Beliggende i bydel Frogner.
Leiligheten holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.

Leiligheten er (hovedsaklig) basert på naturlig ventilasjon.
Tilluft via spalter i vindu.
Avtrekk på kjøkken og bad tilkoblet elles sentralt avtrekkssystem.

Utgang fra stue til balkong i stål konstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 3,1 m².
Flislagt dekke.
Lysarmatur på vegg.
Rekkverk i stål/aluminium.

Flislagt badrom fra 2010.
Baderommet er opplyst og bli totaloppusset i forbindelse med ombygging av bygården.
Det ble i 2014 lagt flis på flis (på gulv).
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med svingdør, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

HTH Kjøkkeninnredning fra 2010.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Benkeplate med pålimt keramisk flis på laminert benkeplate med.
Nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Belysning under overskap.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombi kjøl/frys.

Leiligheten disponerer en ekstern bod i kjeller.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet,

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

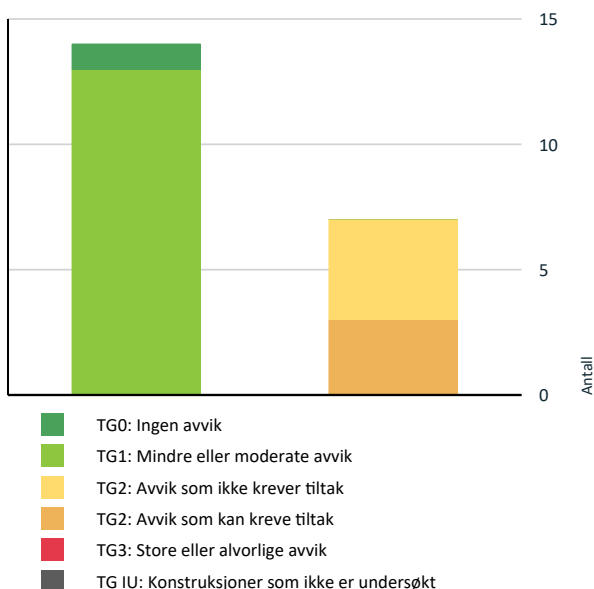
2-roms leilighet i 2.etasje med balkong:

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

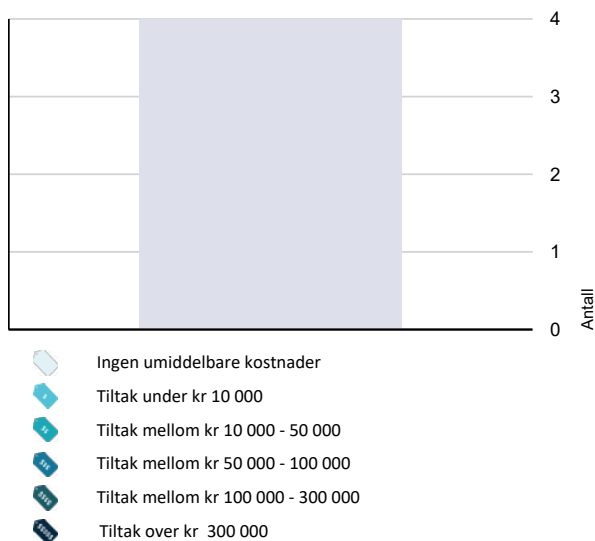
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.

Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet. Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans. Det tas forbehold om at 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 i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyrer hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

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 og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor

leilighetens/seksjonens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke

Sammendrag av boligens tilstand

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/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet i 2.etasje med balkong:

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I 2. ETASJE MED BALKONG:



Byggeår
1885

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1976.

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

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.

Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget forventet levetid.

Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (T60/EI60).

Balkongdør med trerammer og isolerglass.

—

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje (og klimapåkjenninger), sett ut fra bygningsdelenes alder.

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.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong i stål konstruksjoner.

Balkongen er målt til ca 3,1 m².

Flislagt dekke.

Lysarmatur på vegg.

Rekkverk i stål/aluminium.

Rekkverkshøyde målt til ca. 110 cm.

—

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

A) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

B) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

—

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse av bygningen:

Bygningen er en tradisjonell bygård oppført med hovedkonstruksjon av skallekursvegger, som er utvendig pusset.

Grunnmuren er utført i gråstein og tegl, mens etasjeskillene består av trebjelkelag.

Denne byggemåten er typisk for eldre bygårder.

Grunnforhold og drenering:

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

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

Bygningen stod ferdig i 1885 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.

Den tilfredsstillende ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolerings. Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.

Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.

Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.

Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.

Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.

Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.

Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

Gulv:

Flislagt gulv på bad og i entré.

Ellers 3-stavs parkett.

Gulvvarme (kabler) på bad.

Vegger:

Flisatte vegger på bad.

Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater (plater og betonghimling).

Downlights (led) på bad.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 3 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i gang og stue).
Det ble ikke registrert negative avvik utover gjeldende standard.

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 oftes fra dørterskel mot motstående hjørne 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.

Stedvis noe mindre skjevheter i gulv/etasjeskille.

Dette ansees som relativt normalt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Radon

Tilstandsrapport

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.
I borettslag, sameier og aksjeselskap pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

Eier opplyser at det i tidligere salgsdokument er beskrevet "ekstra radon beskyttelse under kjellergulv".
Takstmann kan ikke verifisere dette da det ikke foreligger dokumentasjon.

Radon aktsomhet i området definert til "moderat" iht. Norges geologiske undersøkelseskart.

I samsvar med forskriftsmessige bestemmelser skal byggegrunnen være sikret mot radongass. Fjellgrunn og løsmasser i grunnen kan inneholde radon. Radon er en gass som har negativ påvirkning dersom den strømmer uhindret inn i bygninger fra grunnen. Radon når vanligvis ikke opp til overflaten i terrenget fordi jordmassene over utgjør et lufttett sjikt som radongassen vanligvis ikke trenger gjennom. Når en tomt graves ut blir sjiktet med lufttett jordsmønn punktert, og radonholdig jordluft kan trenge opp der den finnes i grunnen i større eller mindre grad. Alle bygninger skal derfor prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak for å forhindre innstrømming av radon fra grunnen, og det er en forutsetning for godkjent rammesøknad at slik prosjektering er utført.

TO 1 Innvendige dører

Glatte, folierte innerdører.

Det ble ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje.
Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og det ble registrert at en dør subbet noe mot karm.

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

TO 1 Andre innvendige forhold

Soverom:
Profilert, fabrikkklakkert garderobeskap.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt badetrom fra 2010.
Badetrommet er opplyst og bli totaloppusset i forbindelse med ombygging av bygården.
Det ble i 2014 lagt flis på flis (på gulv).

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Tilstandsgradene tar høyde for dette.

Badetrommet nærmer seg å ha oversteget 15 år, noe som vil si at det er i skillet ved å ha oversteget halvparten av forventet levetid på underliggende konstruksjoner. Det må derfor tas høyde for at grunnet alder kan feil og mangler oppstå.

Badetrommets konstruksjon er ikke kjent, og tilstandsgradene baserer seg hovedsaklig på alder og synlige observasjoner.

Bad hvor membranløsninger kan være mangelfulle sammenlignet med dagens krav til membranløsninger. Endret bruk kan fremskynde behov for oppgradering.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruerhullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vipkes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.
Belysning via to stk spottere i himling.

Det er registrert en liten avflassing på en flis under toalett.
Ellers ingen unormale avvik.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 33 mm.

Dette tilfredsstillende 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)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membran og klemring.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt som følge av manglende dokumentasjon for arbeidet som er utført på våtrommet. Dette er i samsvar med kravene i TEK 17.

Det påpekes at membranen er i skillet ved at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må dokumentasjon fremlegges.



2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med svingdør, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebeholder.
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.

Normal, forventet brukslitasje.

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventil til felles luftekanal, samt spalteåpning mellom terskel og dørrblad.

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

Det påpekes at luftespalte under dørrterskel er noe mindre en dagens anbefalinger.

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

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking på tilstøtende rom av baderommet. Det ble målt etter fuktighet inne i konstruksjonen. Ingen unormale avvik registrert.

Hullet ble tettet med blendelukk.

Det ble i tillegg, 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

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

HTH Kjøkkeninnredning fra 2010. Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt. Innredning med glatte, folierte fronter. Benkeplate med pålimt keramisk flis på laminert benkeplate med. Nedfelt kum i rustfritt stål. Fliser på vegg over benkeplaten. Belysning under overskap. Kjøkkenet har opplegg for platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombi kjøl/frys.

Det bør å installeres vannstopper med sensor og magnetventil samt en komfyrvakt for økt sikkerhet og forebygging av skader.

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

Ingen avvik registrert ut over normal forventet bruksslitasje. Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Avtrekksvifte i stål over platetopp. Tilkoblet elles sentralt avtrekksystem.

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

Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg). Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på på hems. Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert på befaringdagen. Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Dette gjelder på vannrør under kjøkkenbenk.

Det er ikke monter lekkasjevarsler med vannstoppventil på kjøkken. Kravet kom i 2010 og gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vannrett gulv

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



! 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 befarings.

! TG 2 Ventilasjon

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon.
Tilluft via spalter i vindu.

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

For å fremme et sunt inneklima, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i 5-10 minutter flere ganger daglig. Unngå innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlaging, for å forhindre muggsopp. Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggvekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturfordeling.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Varmtvannstank

VVB er lokalisert på hems.
Berederen ble montert i 2010.

Det er ikke opplyst om feil og mangler ved bygningsdelen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert lekkasjevarslere i området berederen står (rom uten sluk).

Berederen er tilknyttet strømnettet med stikkontakt.

Ifølge byggetekniske forskrifter (TEK17) skal det være vannstopper i boliger som er bygget eller rehabilitert etter 2010.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må utføres tiltak for å lukke avviket.



! TG 1 Andre installasjoner

Tilstandsrapport

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftninger av de enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner. Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

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.

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

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Hovedsikring på 40 A og 7 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Det antas at store deler av anlegget er fra 2010 (ikke verifisert), i forbindelse med ombyggingen i bygården.
Det er ikke montert komfyrvakt (krav).

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

Det foreligger/er fremvist kun dokumentasjon på deler av det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnettet er utført av sertifisert personell.

Følgende er fremvist:
"Bad: Byttet defekt termostat Kjøkken: Byttet til ny benk belysning",
datert - 2022-09-08.

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget

Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet på EI-anlegget til normal bruk.

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

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstillende sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.

Evt. angivelse av Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
EI-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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke.



Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

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

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

Brannslukkingsapparat i leiligheten.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg. Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):

Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.

Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.

I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.

Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslukkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.

Brannslukkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):

Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.

Dessuten må følgende være oppfylt:

- Det må være minst én detektor per etasje.

- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

| | |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i) | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal (BRA-e) | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod |
| Innglasset balkong mv (BRA-b) | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-roms leilighet i 2.etasje med balkong:

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 2. Etasje | 33 | | | 33 | 3 |
| Kjeller (bod) | | 4 | | 4 | |
| SUM | 33 | 4 | | | 3 |
| SUM BRA | 37 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---------------|-----------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 2. Etasje | Entré , Stue/kjøkken , Stue , Bad | | |
| Kjeller (bod) | | Bod | |

Kommentar

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

Utgang fra stue til balkong.

Balkongen ble målt til ca 3 m².

Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

Eier har påvist en stk bod i kjeller som opplyses og tilhøre seksjonen. Denne boden er medtatt i arealoppstillingen.

Kjeller:

Kjellerbod er målt til ca 3,7 m².

Boden er merket med nr 402.

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende målereglene (NS3940).

Rombetegning er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.

Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.

Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.

Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.

Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Følgende er oversendt av eier;

2017- Malt overflate vegg i hele boligen bortsett fra bad. Arbeid utført av selger

2018- Plassbygd hylle i stue.

2022- Byttet termostat til varmekabler på badet og byttet ny benk belysning, kjøkken. Arbeid utført av Boligelektrikeren.

2024- februar, Installerte nytt servantskap med vask på bad. Arbeid utført av Montera via IKEA

2024- nytt kjøleskap

2024- september. tetningslister på vinduer ble skiftet i september. Arbeid utført av selger.

2024 -september, malt tak i stue og kjøkken. Arbeid utført av selger.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|--|------------|------------|
| 2-roms leilighet i 2.etasje med balkong: | 33 | 0 |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|----------------------|---------------|
| 26.9.2024 | Lars Erik Haga Kåsin | Takstingeniør |
| | Thea Marie Melleby | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|----------|------|------|------|------|--------------------|---|------------|
| 301 OSLO | 209 | 125 | | 8 | 510 m ² | Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr. | Eiet |

Adresse

Huitfeldts gate 47 B

Hjemmelshaver

Melleby Thea Marie

Kommentar

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Huitfeldts gate 47 B ligger i et attraktivt og sentralt område på Vika i Oslo, kjent for sin nærhet til både byliv og naturskjønne omgivelser. Dette boligområdet kombinerer roen fra mindre gater med nærheten til Oslos pulserende sentrum.

Vika er et av Oslos mest ettertraktede nabolag, kjent for sine stilfulle bygårder, luksuriøse boliger og nærhet til mange av byens største severdigheter. Kort vei til Aker Brygge og Tjuvholmen gir muligheter for å nyte restauranter, kafeer, butikker og kulturtilbud som Astrup Fearnley Museet og Nobels Fredssenter. Nærheten til Frognerparken og Slottsparken gir gode tur- og rekreasjonsmuligheter.

Det finnes et bredt utvalg av dagligvarebutikker i nærheten. For shopping er både Aker Brygge og Karl Johans gate lett tilgjengelig.

Området har svært gode kollektivforbindelser. Nærmeste trikkeholdeplass er Nationaltheatret, bare noen minutters gange unna.

Om tomten

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området. Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

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

Bygningen er en tradisjonell bygård oppført med hovedkonstruksjon av skallekursvegger, som er utvendig pusset. Grunnmuren er utført i gråstein og tegl, mens etasjeskillene består av trebjelkelag. Denne byggemåten er typisk for eldre bygårder.

Dato fra da bygningen ble tatt i bruk, er datert til 01/01-1885, i følge "Norges Eiendommer".

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 |
|-------------------|------|--|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring | | Utfylt av selger | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | Tilsendt fra Oslo Kommune | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | | Som påviste og ga opplysninger | Gjennomgått | | Nei |
| Norges Eiendommer | | Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | | Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm. | Gjennomgått | | Nei |
| Megler | | Oversendte megleropplysninger | Gjennomgått | | Nei |

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NG4918>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|---|--------------------|
| Meglerfirma | |
| Aktiv EM Frogner | |
| Oppdragsnr. | |
| 1007240175 | |
| Selger 1 navn | |
| Thea Marie Melleby | |
| Gateadresse | |
| Huitfeldts gate 47B | |
| Poststed | Postnr |
| OSLO | 0253 |
| Er det dødsbo? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Avdødes navn | |
| Er det salg ved fullmakt? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Hjemmelshavers navn | |
| Har du kjennskap til eiendommen? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| Når kjøpte du boligen? | |
| År | 2017 |
| Hvor lenge har du eid boligen? | |
| Antall år | 7 |
| Antall måneder | 0 |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? | |
| Forsikringselskap | If Skadeforsikring |
| Polise/avtalnr. | 1087399 |

Document reference: 1007240175

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TMM

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

| | |
|------------------|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Installerte nytt servantskap med vask, februar 2024 |
| Arbeid utført av | Montera |

Filer

[Faktura 51096.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

| | |
|------|-----|
| Svar | Nei |
|------|-----|

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

| | |
|------------------|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | - Byttet termostat til varmekabler på badet - Byttet ny benk belysning, kjøkken |
| Arbeid utført av | Boligelektrikeren/Elektris |

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

| | |
|------------------|--|
| Svar | Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | Taklekkasje i loftleilighet i 2020. Skaden ble utbedret og det har ikke vær noen problemer med lekkasje siden. |
| Arbeid utført av | Sameie |

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

| |
|--|
| - Fasaderenovering er planlagt våren 2025. Total kostnad for denne boenheten er 66.000. Selger har allerede betalt én av tre innbetalinger på kr 22.000. |
|--|

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Dokumenter

[Kundeportal_Boligelektrikeren.pdf](#)

[Kundeportal_Erklæring om samsvar.pdf](#)

[elektris_boligelektrikeren.pdf](#)

Tilleggs kommentar

- I følge tidligere eier er badet fra stiftelsen av sameie 2009/2010. I tillegg ble det lagt flis på flis på baderomsgulv i 2014 av faglært. Hentet fra tidligere egenerklæringsskjema. - Tetningslister på vinduer ble skiftet i september 2024. - Taket ble malt i september 2024. - Nytt kjøleskap ble installert i februar 2024.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsselskapets sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsselskapet i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremie og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|--------------------|--|----------------------------|---|
| Thea Marie Melleby | 62d764a963c354eae81d812 8c1bcaef0b877bfb0 | 24.09.2024 07:33:44 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 1007240175

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

Gabrielsen & Partners Frogner AS
 Frognerveien 38
 0263OSLO

Deres ref.: 1007240175
Vår ref.: 355-1-08/8285
Dato: 30.09.2024

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Eierseksjonssameiet Huitfeldtsgate 47.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

| | |
|---------------------------|--|
| Sameie/borettslag: | Eierseksjonssameiet Huitfeldtsgate 47 |
| Organisasjonsnummer: | 996345327 |
| Gårds- og bruksnummer: | 209 / 125 |
| Seksjons-/andelsnummer: | 08 |
| Adresse: | Huitfeldtsgate 47B, 0253 OSLO |
| Eier/medeier: | Melleby, Thea Marie |

FELLESKOSTNADER

| | |
|--|---------------------|
| Felleskostnader | 2 133,00 |
| Totale felleskostnader per måned: | kr. 2 133,00 |

NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

FELLESGJELD

| | |
|--|------------------|
| Andel fellesgjeld pr. 31.12.2023: | kr. 2 123 |
| Andel formue pr. 31.12.2023: | kr. 12 635 |

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

| | |
|------------------|---------------|
| Långiver: | DNB Bank IN |
| Lånummer: | 1636.22.71766 |
| Rest lånebeløp: | 200 195,54 |
| Innfrielsesdato: | 01.05.2030 |
| Gjeldende rente: | 7,60% |
| Långiver: | |
| Lånummer: | |
| Rest lånebeløp: | |
| Innfrielsesdato: | |
| Gjeldende rente: | % |

PRAKTISK INFORMASJON

| | |
|-------------------|--|
| Forkjøpsrett: | Sameiet har ikke bestemmelser om forkjøpsrett. |
| Styregodkjenning: | Nei. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser |
| Utleie: | |
| Forsikring: | Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer 81150682 |

| | |
|------------------------|---|
| Dyrehold: | Vennligst se husordensreglene for eventuelle bestemmelser om dyrehold. |
| Parkering: | Sameiet disponerer ikke parkeringsplasser. |
| Internett/TV: | Sameiet har inngått kollektiv avtale om TV og internett med Telia. Seksjonseier kan velge mellom tre alternativer: 1. TV og internett, 2. Kun internett og 3. Kun TV. Har du spørsmål så kontakt Telia sin kundeservice. |
| Oppvarming: | Sameiet får levert strømmett fra Elvia. Elektrisk oppvarming i hver enkelt leilighet. |
| Sikringsordning: | Sameiet har ikke inngått avtale om sikringsordning for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader. |
| Vedlikeholdshistorikk: | Vennligst ta kontakt med styret for nærmere informasjon om vedlikeholdshistorikk: Vedlikeholdshistorikk: 2016 - Utbedring av taklekkasje. 2019 - Kartlegging av lekkasje på tak, og vurdering av oppbygging av taket. 2020 - Innhentet bistand fra OPAK og utført tilstandsvurdering ifbm. fuktskader og bygningsmessige feil. Utbedret reparasjon på tak av TreStandard Bygg AS (bla. takoppløft, råte i bjelkelag, dekke over boder) 2021 - Rehabilitering av nedre fasade. 2025 - Sameiet skal gjennomføre et vedlikeholdsprosjekt av fasade som blir satt i gang i løpet av våren 2025. I tillegg til reparasjon av skader på taket på baksiden av bygget. Det skal kreves inn kapital for å dekke arbeidet på totalt 1,7 millioner. |
| Nøkler: | |
| Skilt: | Postkasseskilt og endring av navn på ringeklokkeklapp, kan bestilles ved å ta kontakt med styret. |
| Hjemmeside: | |
| Øvrig informasjon: | Styret har fått informasjon om at det er dårlig håndverksmessig arbeid på tak - særlig blikkenslagarbeid. Styret har derfor budsjettert med en del kostnader til utbedring av dette i 2021. Vinduer i oppgang B må byttes ut, da det er noe knuste vinduer og rammer som er råtne. |

EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse **må** forretningsfører motta opplysning om følgende:

| | |
|-----------------------------------|--|
| Salgsobjektet: | boligselskapets navn |
| | org.nummer |
| | seksjon/andel |
| | overtakelsesdato |
| | ev. medfølgende parkering/garasje |
| Kjøper (fakturamottaker)*: | navn |
| | fullt personnummer * |
| | postadresse |
| | epostadresse |
| | mobiltelefonnummer |
| Medeier: | navn |
| | fullt personnummer * |
| | postadresse |
| | epostadresse |
| | mobiltelefonnummer |
| | dersom kjøperen ikke er én, men flere personer, skal % av hver kjøpers andel angis |
| Selger (inkl. medeiere): | navn |
| | ny postadresse |
| | epostadresse |

* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtakelse).

RESTANSER

| | |
|--|----------|
| Restanser felleskostnader pr. 30.09.2024: | kr. 0,00 |
|--|----------|

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

GEBYRER

| | |
|--|--|
| Avklaring av forkjøpsrett per utlysning | Kr. 6 215, - inkl. mva. (pr. jan. 2023) |
| Avklaring av forkjøpsrett per utlysning | Kr. 6 385, - inkl. mva (fra jan 2024) |
| Eierskiftegebyr per seksjon/andel | Kr. 6 215, - inkl. mva. (pr. jan. 2023) |
| Eierskiftegebyr per seksjon/andel | Kr. 6 385, - inkl. mva. (fra jan. 2024) |
| Overdragelse av parkering/garasje per plass | Kr. 3 500, - inkl. mva. (pr. jan. 2023) |
| Overdragelse av parkering/garasje per plass | Kr. 3 750, - inkl. mva (fra jan. 2024) |

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppjøret.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

KONTAKTINFORMASJON

| | |
|-------------------|------------------------------|
| Forretningsfører: | NORIAN Regnskap AS |
| Epost: | eierskifte@norian.no |
| Telefonnummer: | 22 91 14 86 |
| Styrets leder: | Henning Sveen |
| Epost: | huitfeldtgate47@styremail.no |

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgitt vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF inkl. årsrapport og årsregnskap
- Protokoll fra siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF

EIERSKIFTEPROSESSEN

| | |
|--------------------------------|---|
| 1. Eiendomsopplysninger | Bestilles og leveres via Infoland |
| 2. Forkjøpsrett | Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller parallellavklares |
| 3. Eierskiftemelding | Informasjon om salgsobjekt, selger og kjøper |
| 4. Styregodkjenning | Følges opp av forretningsfører og sendes megler |
| 5. Ny eierskiftemelding | Må oversendes før overtakelsesdato: bekreftelse på at det ikke er endringer fra første melding eller ny melding med endringer |
| 6. Eierskifte | Gjennomføres i forretningsførers system |
| 7. Felleskostnader | Ny eier mottar faktura (selger betaler innværende måned) |
| 8. Eierskiftegebyr | Faktureres megler eller oppgjørsansvarlig |
| 9. Restansesjekk | Avklare eventuelt utestående som skal trekkes i oppgjøret |
| 10. Oppgjør | Gjennomføres og eierskiftesak avsluttes |

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

Boligselskapet (ved forretningsfører) har en frist på inntil 20 dager på å avklare om noen forkjøpsrettshavere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten og eventuelt gjøre denne gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaveren. Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett kan også fremgå av boligselskapets vedtekter.

Etter borettslagsloven kan forkjøpsretten avklares på to måter: avklaring på forhånd eller på etterskudd av salget. *Parallelavklaring* er en mellomløsning, der man i på samme måte ender opp med å ha totalt 20 dager på å avklare forkjøpsretten.

Proessen med **forhånds- og parallelavklaring** starter med at megler eller selger varsler forretningsfører om at en bolig skal selges. Forretningsfører varsler deretter eierne (forkjøpsrettshaverne) om at boligen kommer til salgs og setter en meldefrist på minst 5 virkedager for å melde eventuell interesse. Salget gjennomføres med budrunde der budgiverne kan vite om noen har meldt sin interesse. Når budrunden er avsluttet, gir megler eller selger beskjed til forretningsfører og opplyser om pris og vilkår. Forretningsfører har da kun 5 dager på seg til å avklare om de som har meldt interesse innen meldefristen vil kjøpe boligen på forkjøpsretten til den aktuelle prisen.

Ved en **etterskuddsvis avklaring** sender megler eller selger inn opplysninger til forretningsfører om salget etter at salgsavtale er inngått. Forretningsfører har da en maksfrist på 20 dager på å annonsere og avklare om forkjøpsretten skal benyttes. Etter annonsering har forkjøpsrettshaverne 5 dager på å melde forkjøp, og de som melder seg innen denne fristen er forpliktet av meldingen.

Dersom flere forkjøpsrettshavere melder seg, må forretningsfører i begge tilfeller avklare hvilke av forkjøpsrettshaverne som har lengst ansiennitet og melde dette tilbake til megler eller selger.

Når meldingen om at en forkjøpsrettshaver vil benytte sin forkjøpsrett er sendt til megler eller selger, er den opprinnelige kjøperen fri for sin forpliktelse etter avtalen og står fritt til å by på andre boliger.

Eventuell interesse innen meldefristen og bekreftelse om bruk av forkjøpsrett må begge deler bekreftes skriftlig direkte til megler og forretningsfører med styreleder på kopi.

Forretningsfører har en løpende dialog med megler og orienterer om den pågående prosessen med gjeldende frister, og melder fra så snart forkjøpsretten er endelig avklart.

Nærmere informasjon om forkjøpsrettsprosessen, herunder frister og formaliteter, vil fremgå av brev og oppslag som sendes forkjøpsrettshaverne med megler eller selger på kopi.

Dersom det har gått over tre måneder fra siste forhåndsavklaring av forkjøpsrett, må boligen på nytt lyses ut på forkjøpsrett.

Forretningsfører belaster et fast gebyr for avklaring av forkjøpsrett, se punktet "Gebyrer" ovenfor.

INNKALLING TIL
ORDINÆRT ÅRSMØTE



EIERSEKSJONSSAMEIET HUITFELDTSGATE 47

FRA TIRSDAG 14. MAI 2024
TIL TIRSDAG 21. MAI 2024

Møtet gjennomføres
ved skriftlig avstemming
i møteperioden



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE OG GENERALFORSAMLING

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd og borettslagsloven § 7-4 (4) at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres.

Årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet [generalforsamlingen] ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

SKRIFTLIG AVSTEMMING

Styret har besluttet at årsmøtet/generalforsamlingen skal gjennomføres ved skriftlig avstemming.

Skriftlig avstemming innebærer at alle eiere, uavhengig av mulighet til å stille på en gitt dato eller tekniske forkunnskaper, vil kunne delta på møtet og kunne påvirke de beslutninger som tas. Den skriftlige stemmegivningen håndteres på en forsvarlig måte ved at hver enkelt stemmegiver må identifisere seg og forretningsfører fører kontroll med hvem som har avgitt stemmer.

HVORDAN STEMME DU?

Avstemmingen over sakene foregår skriftlig, enten digitalt via lenke du får tilsendt per epost på tidspunktet møtet åpnes eller via stemmeseddel som følger med avslutningsvis i innkallingen.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at forretningsfører ikke har registrert din epostadresse eller at forretningsfører har blitt instruert om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med forretningsfører dersom du ønsker å registrere din epostadresse og avgi din stemme elektronisk.

Fristen for å avgi din skriftlige stemme er fremgår av innkallingen. Vi minner om at det kun kan avgis én stemme per seksjon/andel/aksje.

Dersom du har spørsmål til saker i innkallingen, oppfordres du til å ta kontakt med forretningsfører eller styret i god tid før avstemmingen avsluttes.

Sett deg godt inn i innkallingen før du stemmer i sakene. Sakene er satt opp på en slik måte at det skal være enkelt å stemme for, mot eller avstående til det fremsatte forslaget til vedtak.

Stem elektronisk via lenke:

Stem via lenke du mottar i egen epost dagen møtet åpnes. Denne fungerer også på mobil og nettbrett. Åpne lenken og velg alternativene du vil stemme for.

Stem skriftlig via ordinær post:

Fyll ut stemmeseddelen som fremgår av innkallingen og send inn via ordinær post. Poststempelet være fra senest samme dag som fristen for avstemming går ut.

KRAV OM FYSISK MØTE – FRIST torsdag 16. mai 2024

Årsmøtet/generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to eiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det.

Krav om fysisk møte må fremsettes snarest og senest innen den ovennevnte fristen.

Dersom det innen fristen kommer inn tilstrekkelig med krav om å avholde et fysisk møte, tar styret forbehold om at møtetidspunktet vil kunne bli utsatt. Et fysisk møte krever egnet lokale, og møtet vil måtte gjennomføres i tråd med gjeldende regelverk og anbefalinger.

Til eiere i Eierseksjonssameiet Huitfeldtsgate 47

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Møtet gjennomføres ved skriftlig avstemming, se tilsendt lenke til stemmeskjema eller benytt stemmeseddel som følger avslutningsvis i innkallingen.

Åpent for skriftlig avstemming: 14.05.2024 til og med 21.05.2024 kl. 23:30

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder foreslås Bethina Bakken (fra NORIAN).

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører foreslås Bethina Bakken (fra NORIAN).
Som protokollvitne foreslås Christian Ro Heuch.

1.3. Registrering av stemmeberettigede

Det foreslås at innkomne skriftlige stemmer registreres som antall stemmeberettigede.

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2023

Styrets årsrapport for 2023 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

Årsregnskapet for 2023 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. BUDSJETT FOR 2024

Styrets budsjett 2024 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:

Styrets budsjett tas til etterretning.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår en godtgjørelse på kr 60.000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har fram til dette møtet bestått av:

| | | |
|-------------|---------------------------------|---------------|
| Styreleder | Christian Ro Heuch | På valg: 2024 |
| Styremedlem | Hans Christian Winther-Sørensen | På valg: 2024 |
| Styremedlem | Julie Nilsen Steinnes | På valg: 2025 |
| Varamedlem | Gro Johanne Storvik Dixon | På valg: 2024 |

Valg av styreleder:

Etter gjentatte oppfordringer om å melde seg som styreleder uten å ha mottatt kandidater, har nåværende styre innhentet tilbud fra en ekstern styreleder.

Styret har mottatt tilbud fra Henning Sveen på et årlig honorar på kr 50 000 pluss arbeidsgiveravgift.

Styret mottok også et annet tilbud fra AlleBo Styrebistand AS etter fristen. Tilbudet var på 50.000k årlig + AGA, + engangsgebyr kr. 7000,- eks. MVA + kr 800,- pr time ekstraarbeid. Styret anser det ikke som hensiktsmessig å fremme dette tilbudet til avstemning.

Informasjon om Henning:

Jeg sitter per i dag i styret i et større borettslag med 260 enheter, samt i et sameie med 112 enheter.

Jobber til daglig som revisor og reviderer blant annet ca. 200 borettslag og sameier årlig. Disse har ulike forretningsførere som OBOS, OBF, USBL, Boalliansen og BORI.

Jeg bistår ut over ordinær revisjon med bistand til både forretningsførere og styreledere. Har jobbet som revisor i 7 år og har god erfaring, samt gode tilbakemeldinger fra styrearbeid i borettslag/sameie jeg sitter i per i dag.

Styreleder velges særskilt. Det foreslås følgende kandidat(er):

Henning Sveen stiller til valg som styreleder for 2 år med et årlig honorar på kr 50 000 pluss arbeidsgiveravgift.

Kandidater til styreverv:

Det skal velges 1 styremedlem. Det foreslås følgende kandidat(er):
Anne Onarheim Moger stiller til valg som styremedlem for 2 år.

Det skal velges 1 varamedlemmer. Det foreslås følgende kandidat(er):
Hans Christian Winther-Sørensen stiller til valg som varamedlem for 1 år.

STYRETS ÅRSRAPPORT 2023

Eierseksjonssameiet Huitfeldtsgate 47

org. nr. 996345327

Styret har følgende sammensetning:

| | |
|-------------|---------------------------------|
| Styreleder | Christian Ro Heuch |
| Styremedlem | Hans Christian Winther-Sørensen |
| Styremedlem | Julie Nilsen Steinnes |
| Varamedlem | Gro Johanne Storvik Dixon |

Kontaktinformasjon

Epostadresse: huitfeldtsgate47@styremail.no

Postadresse: Eierseksjonssameiet Huitfeldtsgate 47
c/o NORIAN Regnskap AS
Postboks 1095 Sentrum, 0104 Oslo

Fakturaadresse

Fakturaadresse epost: faktura.eiendom@norian.no

Fakturadresse post: Eierseksjonssameiet Huitfeldtsgate 47
C/O NORIAN Regnskap Eiendomsforvaltning
Postboks 299 Alnabru
0614 Oslo

Det oppfordres til å benytte EHF for sending av faktura.

Forretningsfører

Navn: NORIAN Regnskap AS
Telefon: +47 22 91 14 86
Epost: eiendom@norian.no

Revisor

Navn: BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer: 81150682

Kommentarer til årsregnskapet for 2023

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

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Norian. Styret har i perioden blant annet gjennomført følgende:

- Gjennomgått alle avtaler med eksterne leverandører.
- Oppdatert oversikt over eiere og leietakere.
- Gjennomført befaringer med elektrikere.
- Gjennomført befaring med Autronica, undersøkt brannsikkerheten, og gjennomført test av brannalarmsystemet.
- Gjennomført befaringer med eksterne leverandører ifbm. fasadeflassing.
- Hentet inn penger fra samtlige seksjoner ifbm. fasadeflassing-prosjektet.
- Inngått forvaltningsavtale med Takras.no
- Gjennomført prosjekt sammen med Takras.no med fjerning av isblokk på taket.
- Ryddet uteområdet og åpnet felles bodrom.
- Arbeidet med forsikringssak i seksjon med lekkasje.
- Bistått Telia med oppgradering av felles nettverkskabel.
- Grep for avfallshåndtering internt.

Styret i Eierseksjonssameiet Huitfeldtsgate 47

**Eierseksjonssameiet Huitfeldtsgate 47
2023**

Document ID: 42be7e10-b661-4e08-847b-fb5711a741d9

Årsregnskap for Eierseksjonssameiet Huitfeldtsgate 47

Alle beløp i NOK

| | Note | 2023 | 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|-------------------------------|----------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Driftsinntekter | | 667 259 | 590 492 | 663 526 | 860 579 |
| Andre inntekter | | 0 | 10 000 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINTEKTER | 1 | 667 259 | 600 492 | 663 526 | 860 579 |
| Lønn og personalkostnader | 2 | 51 345 | 51 345 | 51 345 | 68 460 |
| Vaktmestertjeneste | | 31 956 | 29 715 | 31 800 | 40 000 |
| Renhold | | 34 884 | 32 940 | 35 300 | 36 300 |
| Kabel-TV/Bredbånd | | 79 671 | 73 562 | 78 800 | 82 900 |
| Kommunale avgifter | | 143 947 | 122 068 | 140 000 | 162 600 |
| Strøm og nettleie | | 14 645 | 19 736 | 23 000 | 18 500 |
| Andre driftskostnader | 3 | 12 909 | 0 | 17 500 | 20 900 |
| Reparasjon og vedlikehold | 3 | 26 068 | 17 340 | 30 000 | 210 000 |
| Eksterne tjenester | 3 | 79 654 | 81 152 | 67 400 | 70 500 |
| Serviceavtaler | 3 | 21 613 | 6 814 | 17 700 | 24 400 |
| Forsikringer | | 86 261 | 82 754 | 92 600 | 93 200 |
| Andre kostnader | 3 | 10 757 | 13 992 | 7 200 | 15 100 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | 593 710 | 531 418 | 592 645 | 842 860 |
| DRIFTSRESULTAT FØR IN: | | 73 549 | 69 074 | 70 881 | 17 719 |
| DRIFTSRESULTAT: | | 73 549 | 69 074 | 70 881 | 17 719 |
| Finansinntekter | | 9 168 | 9 019 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | | 15 929 | 11 945 | 12 600 | 15 130 |
| SUM NETTO FINANSPOSTER | | -6 761 | -2 926 | -12 600 | -15 130 |
| ÅRSRESULTAT | | 66 787 | 66 148 | 58 281 | 2 589 |
| Resultat | | 66 787 | 66 148 | 58 281 | 2 589 |
| Overført annen egenkapital | | 66 787 | 66 148 | 0 | 0 |
| SUM DISPONERT | | 66 787 | 66 148 | 0 | 0 |

Document ID: 42be7e10-b661-4e08-847b-fb5711a741d9

Balanse

Eierseksjonssameiet Huitfeldtsgate 47

| | Note | 2023 | 2022 |
|-----------------------------------|----------|----------------|----------------|
| EIENDELER | | | |
| Kundefordringer | | 320 | 11 590 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 185 594 | 142 084 |
| Andre fordringer | | 0 | 0 |
| Sum fordringer | | 185 914 | 153 674 |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 4 | 153 101 | 116 754 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 339 015 | 270 428 |
| SUM EIENDELER | | 339 015 | 270 428 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Annen opptjent egenkapital | | 50 169 | -16 618 |
| Sum opptjent egenkapital | | 50 169 | -16 618 |
| SUM EGENKAPITAL | 5 | 50 169 | -16 618 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 6 | 218 278 | 244 852 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 218 278 | 244 852 |
| Leverandørgjeld | | 54 499 | 1 343 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 16 069 | 40 852 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 70 568 | 42 195 |
| SUM GJELD | | 288 846 | 287 047 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 339 015 | 270 428 |

OSLO,
Eierseksjonssameiet Huitfeldtsgate 47

Christian Ro Heuch
Styrets leder

Hans Christian Winther-Sørensen
Styremedlem

Julie Nilsen Steinnes
Styremedlem

Disponible midler

Eierseksjonssameiet Huitfeldtsgate 47

| | 2023 | 2022 |
|---|----------------|----------------|
| A. Disponible midler pr. 01.01. | 228 234 | 189 608 |
| B. Endringer i disponible midler: | | |
| Årets resultat (Se resultatregnskap) | 66 787 | 66 148 |
| Endring langsiktige lån | -26 574 | -27 522 |
| B. Årets endring i disponible midler | 40 213 | 38 626 |
| C. Disponible midler pr. 31.12. | 268 447 | 228 234 |

Spesifikasjon av disponible midler

| | | |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Kortsiktige fordringer | 185 914 | 153 674 |
| Kontanter og Bank | 153 101 | 116 754 |
| Omløpsmidler | 339 015 | 270 428 |
| Kortsiktig gjeld | -70 568 | -42 195 |
| Disponible midler | 268 447 | 228 234 |

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer

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

Inntekter

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Antall årsverk: 0

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

2023

| | |
|----------------------------|----------------|
| Fakturerte felleskostnader | 624 756 |
| Fakturert renter og avdrag | 42 503 |
| Sum driftsinntekter | 667 259 |

Note 2 Lønnskostnader

| | 2023 | 2022 |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Styrehonorar | 45 000 | 45 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 6 345 | 6 345 |
| Sum lønnskostnader | 51 345 | 51 345 |

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

2023

| | |
|----------------------------------|---------------|
| Sesongarbeider på uteområder | 3 956 |
| Andre driftskostnader eiendom | 8 953 |
| Sum andre driftskostnader | 12 909 |

Reparasjon og vedlikehold

2023

| | |
|--------------------------------------|---------------|
| Rep. og vedlikehold bygning | 9 381 |
| Rep. og vedlikehold EL-anlegg | 16 687 |
| Sum reparasjon og vedlikehold | 26 068 |

| | |
|-------------------------------|---------------|
| Eksterne tjenester | 2023 |
| Honorar for revisjon | 13 004 |
| Andre konsulenthonorarer | 15 726 |
| Forretningsførsel og regnskap | 43 831 |
| Ligningsoppgaver | 4 125 |
| Annen fremmed tjeneste | 2 968 |
| Sum eksterne tjenester | 79 654 |

| | |
|---|---------------|
| Serviceavtaler | 2023 |
| Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler | 11 988 |
| Brannvarsling og skallsikring serviceavtale | 9 625 |
| Sum serviceavtaler | 21 613 |

| | |
|-----------------------------------|---------------|
| Andre kostnader | 2023 |
| Lisens og systemkostnader | 4 500 |
| Møtekostnader - årsmøte/styremøte | 3 938 |
| Bank- og kortgebyrer | 2 482 |
| Gebyrer ved purring | 93 |
| Tap på fordringer | 430 |
| MVA-kostnader fra inkassoselskap | -686 |
| Sum andre kostnader | 10 757 |

Note 4 Drift- og bundne midler**2023**

| | |
|-------------------------|----------------|
| Driftskonto | 153 101 |
| Skattetrekkskonto | 0 |
| Saldo per 31.12. | 153 101 |

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekkmidler med kr. 0,-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2023 utgjorde kr. 0,-

Note 5 Egenkapital**Annen EK**

| | |
|---------------------|---------------|
| Saldo 01.01. | -16 618 |
| Årsresultat | 66 787 |
| Saldo 31.12. | 50 169 |

Note 6 Langsiktig gjeld**2023**

| | |
|-----------------------------|----------------|
| Opprinnelig lånesum | 485 518 |
| Restlån per 01.01. | 244 852 |
| Nedbetalt i år | 26 574 |
| Restsaldo per 31.12. | 218 278 |

Låntype: Annuitetslån
Innfrielse: 2030
Renter: 7,35

Boligselskapet hadde per 31.12.2023 gjeld på kr. 218 278,- til kredittinstitusjoner, derav kr. 85 417,- er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Individuell nedbetaling av lån:

Sameiet inntektsfører årlig alle innfrielse vedr lån hvor man praktiserer individuell nedbetaling. Dette fører til en ekstraordinær inntekt de årene det er gjort innfrielse. Total saldo for individuell nedbetaling finnes i note for lån. Denne saldoen nedskrives i takt med de øvrige avdragene over lånets løpetid. Denne type "IN-ordning" i et sameie er ikke pantesikret. Seksjonseierne som har gjort en slik nedbetaling er fortsatt solidarisk ansvarlig for lånene.

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

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



SEALED

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 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). 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 in all EU states as regulated by eIDAS.

2024-04-16 07:02:59 UTC+00:00

Julie Nilsen Steinnes

 **bankID**

NO BankID - 337eb6c1-646a-484a-b678-04a2f64d0686

2024-04-16 08:45:58 UTC+00:00

Hans Chr Winther-Sørensen

 **bankID**

NO BankID - 577216da-1a8e-434c-8b5d-e8c1ec9a052e

2024-04-18 08:53:09 UTC+00:00

Christian Ro Heuch

 **bankID**

NO BankID - 1ecdef04-c342-4f0f-8339-725a065be47c

Document ID: 42be7e10-b661-4e08-847b-fb5711a741d9

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Huitfeldtsgate 47

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eierseksjonssameiet Huitfeldtsgate 47.

| | |
|---|--|
| <p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2023• Resultatregnskap 2023• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. | <p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. |
|---|--|

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: LLME1-H3E8E-F7Y6K-S84EU-DH2OV-4ASGI

PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-18 09:26:30 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: LLME1-H3E8E-F7Y6K-S84EU-DH2OV-4ASGI

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

FULLMAKTSSKJEMA ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legges frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

| Registrering av eiers informasjon | |
|-----------------------------------|-----------------------------|
| Eiers navn | _____ |
| Signatur | _____ |
| *Medeiers navn | _____ |
| Seksjon/Andel/Aksjenr. | _____ **Leilighetsnr. _____ |
| Epost | _____ |
| Dato | _____ Sted _____ |

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

| Fullmakt | |
|--|-------|
| Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg: | |
| Fornavn | _____ |
| Etternavn | _____ |
| Epost | _____ |
| Telefon. | _____ |
| Møtedato | _____ |

Protokoll for ordinært årsmøte 2024 i Eierseksjonssameiet Huitfeldtsgate 47 org.nr. 996345327

| | |
|--------------------------------|---|
| Møtedato: | Fra tirsdag, 14. mai 2024 til tirsdag, 21. mai 2024 klokken 23:30 |
| Møtested: | Møtet ble avholdt ved elektronisk avstemming |
| Tilstede fra forretningsfører: | Bethina Bakken |
| Møtet ble åpnet av: | Bethina Bakken |

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Bethina Bakken (fra NORIAN) foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Bethina Bakken (fra NORIAN) foreslått.

Til å underskrive protokollen ble Christian Ro Heuch foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede

6 seksjonseiere

0 fullmakter

Totalt 6 stemmer

Vedtak: Godkjent, 5 av 6 stemmer

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent, 5 av 6 stemmer

2. Styrets årsrapport for 2023

Styrets årsrapport for 2023 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2023

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Budsjett for 2024

Styret orienterte om budsjettet for 2024. Det ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

5. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 60 000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent, 5 av 6 stemmer

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har i siste styreperiode bestått av:

| | | |
|-------------|---------------------------------|---------------|
| Styreleder | Christian Ro Heuch | På valg: 2024 |
| Styremedlem | Hans Christian Winther-Sørensen | På valg: 2024 |
| Styremedlem | Julie Nilsen Steinnes | På valg: 2025 |
| Varamedlem | Gro Johanne Storvik Dixon | På valg: 2024 |

Valg:

Som kandidat til styreleder stilte Henning Sveen (ekstern styreleder):

Styreleder velges særskilt. Det foreslås følgende kandidat(er):

Henning Sveen stiller til valg som styreleder for 2 år med et årlig honorar på kr 50 000 pluss arbeidsgiveravgift.

Henning Sveen ble valg som styreleder for 2 år med et årlig honorar på kr 50 000 pluss arbeidsgiveravgift, godkjent med 5 av 6 stemmer.

Anne Onarheim Moger ble valgt til styremedlem for 2 år, enstemmig.

Hans Christian Winther-Sørensen ble valgt til varamedlem for 1 år, enstemmig.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

| | | |
|--------------|---------------------------------|---------------|
| Styreleder | Henning Sveen | På valg: 2026 |
| Styremedlem: | Julie Nilsen Steinnes | På valg: 2025 |
| Styremedlem: | Anne Onarheim Moger | På valg: 2026 |
| Varamedlem: | Hans Christian Winther-Sørensen | På valg: 2025 |

Vedtak: Godkjent

Møtet ble avsluttet klokken 23:30. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder:

Protokollvitne:

Navn: Bethina Bakken

Navn: Christian Ro Heuch

Document ID: 8f58dd04-4b7a-4dfd-853b-dad30c66cb58

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

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



SEALED

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 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). 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 in all EU states as regulated by eIDAS.

2024-05-22 09:50:54 UTC+00:00

Christian Ro Heuch

 **bankID**

NO BankID - f7759edf-8f04-4073-bdb3-fb78ed311976

2024-05-22 09:51:46 UTC+00:00

Bethina Bakken

 **bankID**

NO BankID - ad3c452a-dd94-4eeb-8a9a-6e57017fdcf

Document ID: 8f58dd04-4b7a-4dfa-853b-dad30c666b58

**VEDTEKTER
FOR
EIERSEKSJONSSAMEIET HUITFELDTSGATE 47
org.nr. 996345327**

Endret i årsmøte 05.05.2015

§ 1

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Huitfeldtsgate 47. Sameiet har adresse Huitfeldtsgate 47, 0253 Oslo med gnr. 209, bnr. 125 i Oslo kommune. Totalt er det 15 seksjoner i sameiet, alle boligseksjoner.

§ 2

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

§ 3

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til en bygning benevnes seksjon.

Seksjonseieren har felles bruksrett samme med øvrige eiere av eiendommen til sameiets felles anlegg, herunder adkomstveier og tekniske anlegg.

§ 4

Den enkelte sameier har full råderett over sin seksjon.

For øvrig råder den enkelte seksjonseier som eier over sin seksjon med de begrensninger som følger av lov og vedtekter.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i bruk av anlegget som avtalt eller forutsatt.

Sameiet aksepterer at ventilasjon skal kunne trekkes over tak dersom dette er et krav mht. offentlige tillatelser.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt at andre utgifter sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

Denne paragraf kan ikke endres uten 100% tilslutning fra sameierne.

§ 5

Sameierne har plikt til å rette seg etter sameiets vedtekter og ordensregler samt vedtak av sameiermøtet og styret.

Ved alminnelig flertall fastsetter sameiermøtet vanlige ordensregler for eiendommen. Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonenes formål.

§ 6

Innvendig og utvendig vedlikehold og fremtidige påkostninger av bruksenheten påhviler den enkelte sameier.

Vinduene tilhørende boligene er den enkeltes seksjonseiers ansvar.

Denne paragraf kan ikke endres uten 100% tilslutning fra sameierne.

§ 7

Eierseksjonssameiet skal:

- a) Vedlikeholde og forvalte eiendommens fellesarealer og adkomstveier og felles tekniske anlegg.

§ 8

Sameiet betaler alle kostnadene til drift av sameiets fellesareal og felles tekniske anlegg samt offentlige avgifter, forretningsfører og alle andre kostnader som naturlig hører inn under drift av sameiet.

Ovennevnte utgifter fordeles mellom sameierne på bakgrunn av størrelsen på sameierbrøken.

Dette være seg;

- Installasjon av seriekoblet brannvarslingsanlegg, utskifting av inngangsdører, og ellers alle krav som blir pålagt iht. brannforskrifter.
- Nytt tak

Drift av det seriekoblede brannvarslingsanlegget er en felleskostnad som fordeles i sameiet på vanlig måte, etter brøk.

Hver enkelt seksjonseier må selv sørge for hjemforsikring av sin egen seksjon.

Styret skal i forbindelse med utarbeidelse av budsjett foreslå en nærmere fordeling som vedtas på ordinært sameiermøte.

Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlige høye fellesutgifter, kan sameierne vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameierbrøken tilsier.

Den enkelte sameier skal betale et å konto beløp, fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond. Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnadene.

Denne paragraf kan ikke endres uten 100% tilslutning fra sameierne.

§ 9

Ved eventuell fremleie plikter en å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, samt varigheten av fremleie.

§ 10

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, kfr. lov om eierseksjoner §26.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av sameiermøtet.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietagere eller andre personer som han har gitt adgang til seksjonene, eller, uten skjellig grunn, til eiendommen for øvrig.

Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier, etter skriftlige påkrav, ikke betaler sin andel av sameiet vedtatte fellesutgifter.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve sameieren utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelse med første ledd og lov om eierseksjoner §27.

Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er sameier når den sameier brukeren utleder sin bruksrett fra, samtidig gis pålegg om salg i henhold til lov om eierseksjoner §26.

§ 11

Hvert år innen 30. april skal det avholdes ordinært sameiermøte. Innkalling til ordinært sameiermøte skjer skriftlig med minst 8 dager, høyst 20 dagers varsel. Sameiermøtet ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Sameierne aksepterer å motta elektronisk varsel om og innkalling til sameiermøtet via e-post. Det er sameiers ansvar å sørge for at styret til enhver tid har korrekt e-post adresse. Sameier som ikke har e-post adresse, kan motta varsel og innkalling pr. post.

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært sameiermøte, skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om dette innen den frist styret bestemmer, jf. lov om eierseksjoner §34 (5). Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært sameiermøte skal innkalles med minst 3, høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere, som til sammen har minst 10% av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Årsberetning fra styret

3. Godkjenning av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap
4. Driftsbudsjett
5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
6. Valg av revisor
7. Eventuell godtgjørelse til styret
8. Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 12

På sameiermøtet har sameierne stemmerett. Flertallet regnes etter antall nærings- og boligseksjoner, slik at hver seksjon gir én stemme. Det er anledning til å møte ved fullmektig.

Sameierne har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse til det med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.

Det kreves 2/3 av de avgitte stemmer til tiltak om:

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i boligsameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendommen som går utover vanlig forvaltning.
5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Vedtak om reseksjonering.
7. Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne utover 5% av de årlige fellesutgiftene.
8. Vedtektsendringer.

Det kreves tilslutning fra de sameierne det gjelder til vedtak om:

1. Begrensninger i den rettslige rådigheten over seksjonen.
2. Endringer i fordeling av felleskostnader.
3. Endringer i fordeling av inntekter av fellesarealer.
4. Om begrensninger av flertallet i sameiet.

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtektene eller på annen måte jf. lov om eierseksjoner §29 og §30.

Flertallet i sameiermøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen av sameierne en urimelig fordel/ulempe på andre sameieres bekostning.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen krever enstemmighet av samtlige sameiere.

§ 13

Eierseksjonssameiet ledes av et styre på tre medlemmer. Det velges to varamenn. Styret og varamenn velges av sameiermøtet. Funksjonstiden for leder og øvrige styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år.

Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Leder velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte nestleder og sekretær. Næringsseksjonene har rett på en styreplass.

Styret står for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.

I fellesanliggender og ved salg eller bortfeste etter lov om eierseksjoner §30 (3) og/eller vedtektene §13, siste avsnitt, representerer styret sameierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem og i leders fravær av nestleder og to styremedlemmer, jf. lov om eierseksjoner §43 (1). Styret kan gi prokura.

§ 14

Styret ansetter ved behov forretningsfører. Forretningsfører forestår den daglige drift av boligsameiets eiendom. Han/hun sørger for innkreving av kostnadsbidrag fra sameierne og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer han/hun overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjæring om tvangssalg jfr. §16 (2).

§ 15

Sameiet har som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 1 G til enhver tid, jfr. lov om eierseksjoner §25.

Forretningsfører har ved en seksjonseiers mislighold av økonomisk art fullmakt til å begjære tvangsauksjon over vedkommende seksjon.

Seksjonseierne kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

§ 16

De som ikke deltar på dugnad, vil motta et dugnadsgebyr på NOK 500,-.

§ 17

Eventuelle tvister mellom sameiet og seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 18

Endring av boligsameiets vedtekter kan bare besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf. lov om eierseksjoner §28 (2).

§ 19

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

Vedtektene er vedtatt på stiftelsesmøte med påfølgende konstituerende sameiermøte Oslo, den 13.1.2010

Vedtektene endret i sameiermøtet 05.05.2015

Husordensregler for Huitfeldts gate 47

Husordensregler vedtatt på sameiermøtet 20.10.2010

Vedtektene for sameiet krever at det til enhver tid skal gjelde spesielle husordensregler. I følge disse vedtekter påligger det hver seksjonseier å påse at den/de som beboer dennes seksjon overholder husordensreglene. Hver sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Av felles interesse har både seksjonseiere, deres familier og eventuelle leieboere rett til - og bør - gripe inn når det observeres handlinger som er i strid med disse husordensregler.

1.

Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være ro i huset - dette gjelder også korridorer og inngangspartier. På helligdager og søndager skal det være ro til kl. 12.00. Hvis man på grunn av selskapelighet må regne med at det vil bli mer støy enn vanlig en enkelt kveld, skal beboer sende ut "nabovarsel" minst 3 dager i forkant. Banking eller hamring må ikke foregå etter kl. 20.30 eller før kl. 07.00 med mindre helt spesielle grunner tilsier noe annet. De som røyker må vise hensyn og benytte askeberger.

2.

Store eller unormale søppelmengder fjernes av beboer selv uten unødvendig opphold. Søppel skal ikke legges utenfor søppelkonteiner. Fra og med 01.12.2010 starter kildesortering av matavfall og plastemballasje, hvis hensyn.

3.

Det er forbudt å benytte korridorer og inngangspartier som lekeplass. Ballspill, sykling og bruk av rulleskøyter osv. på innendørs fellesarealer er under enhver omstendighet forbudt.

4.

Inngangsport, oppgangsdører og boddører skal være låst til enhver tid. Ved inn-/utflytting m.v. kan dører holdes åpne for korte perioder ved hjelp av egen kjetting/krok på dører/porter. Dersom beboere har besøk skal de forsikre seg om at dørene og porten er låst etter gjestene har gått.

5.

Beboere må aldri gi ukjente personer adgang til fellesarealer. Det må utvises årvåkenhet ved passasje av felles dører og porter, slik at uvedkommende ikke får tiltrede. Ukjente skal alltid henvises til ringetablå eller egen nøkkel.

Dørtelefonen må aldri benyttes til å slippe inn ukjente.

Beboere er ansvarlige for at ingen av dem gir adgang til boligen/området volder ubehag eller ulempe for øvrige beboere eller skade på felles eiendom.

6.

Brannsikkerhet er alles felles ansvar. Ganger, trapper, dører må holdes fri og i orden slik at rømningsveier er i orden. Bygget har brannvarslingsanlegg som varsler brannvesenet. Ved utrykking vil det medføre kostnader.

Hovedbrannkontakt er Bjørn E. Olsen leiligh. 301, tlf 416 38 900/ 905 75 868.

7.

Felles dugnad for uteområdene avholdes 4 ganger pr år.

8.

Vask av ganger og trapper utføres av

9.

Skader, feil eller mangler samt brudd på husordensreglene bør i felles interesse omgående rapporteres til styret.

Oslo, 12. januar 2011

Styret i Huitfeldtsgate 47, 0253 Oslo



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 26.09.2024
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

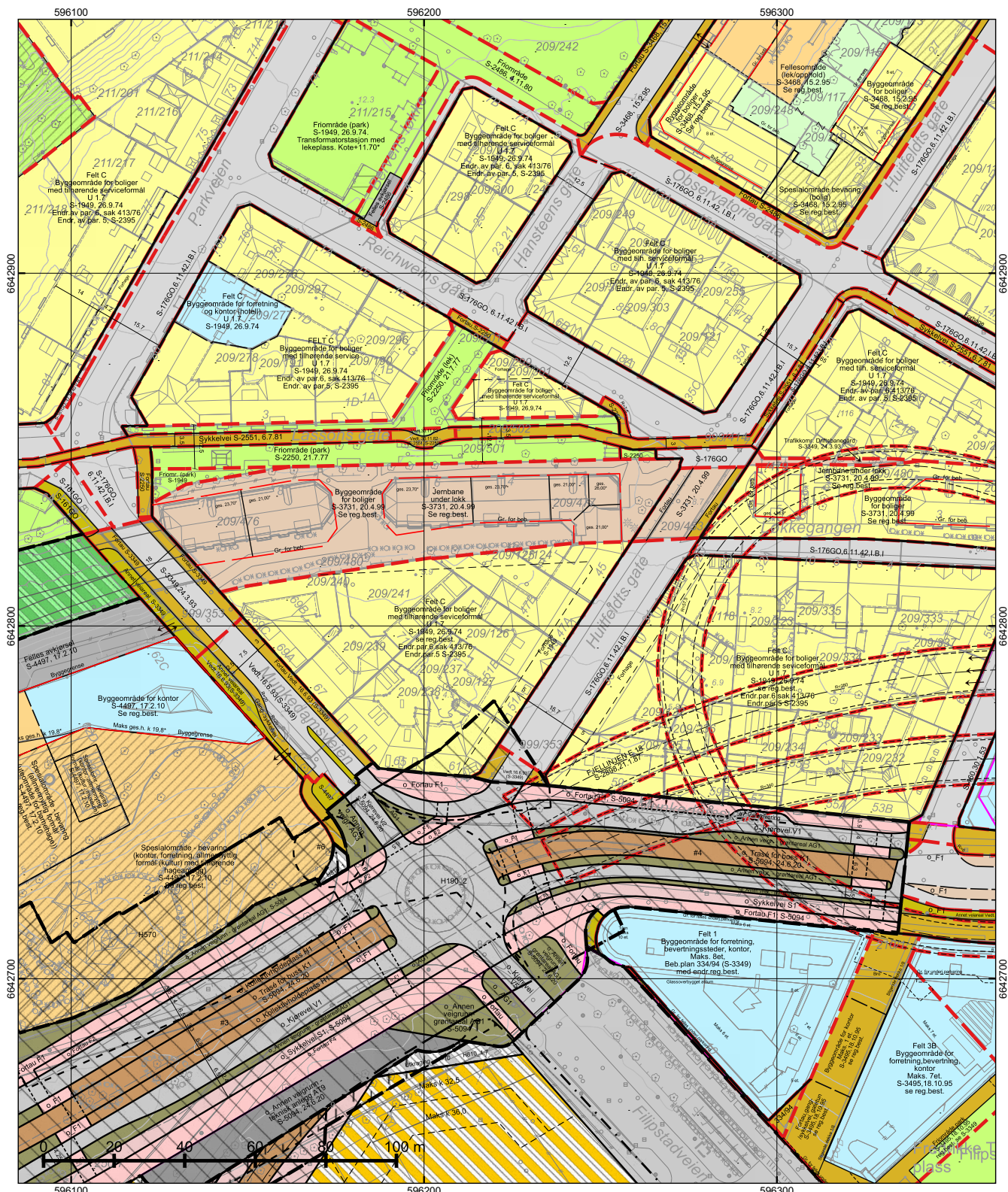
Reguleringskart

- 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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

| | |
|-----------------------------------|--------------------------------|
| PlottID/Best.nr: 324257/ 86499105 | Deres ref.: 40255/ RIDA@MSAKTV |
| Adresse: HUITFELDTS GATE 47B | Kommentar: |
| Gnr/Bnr: 209/125 | |

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.09.2024
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

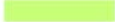


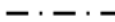
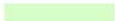

















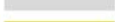











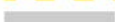







































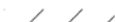



Originalformat: A3

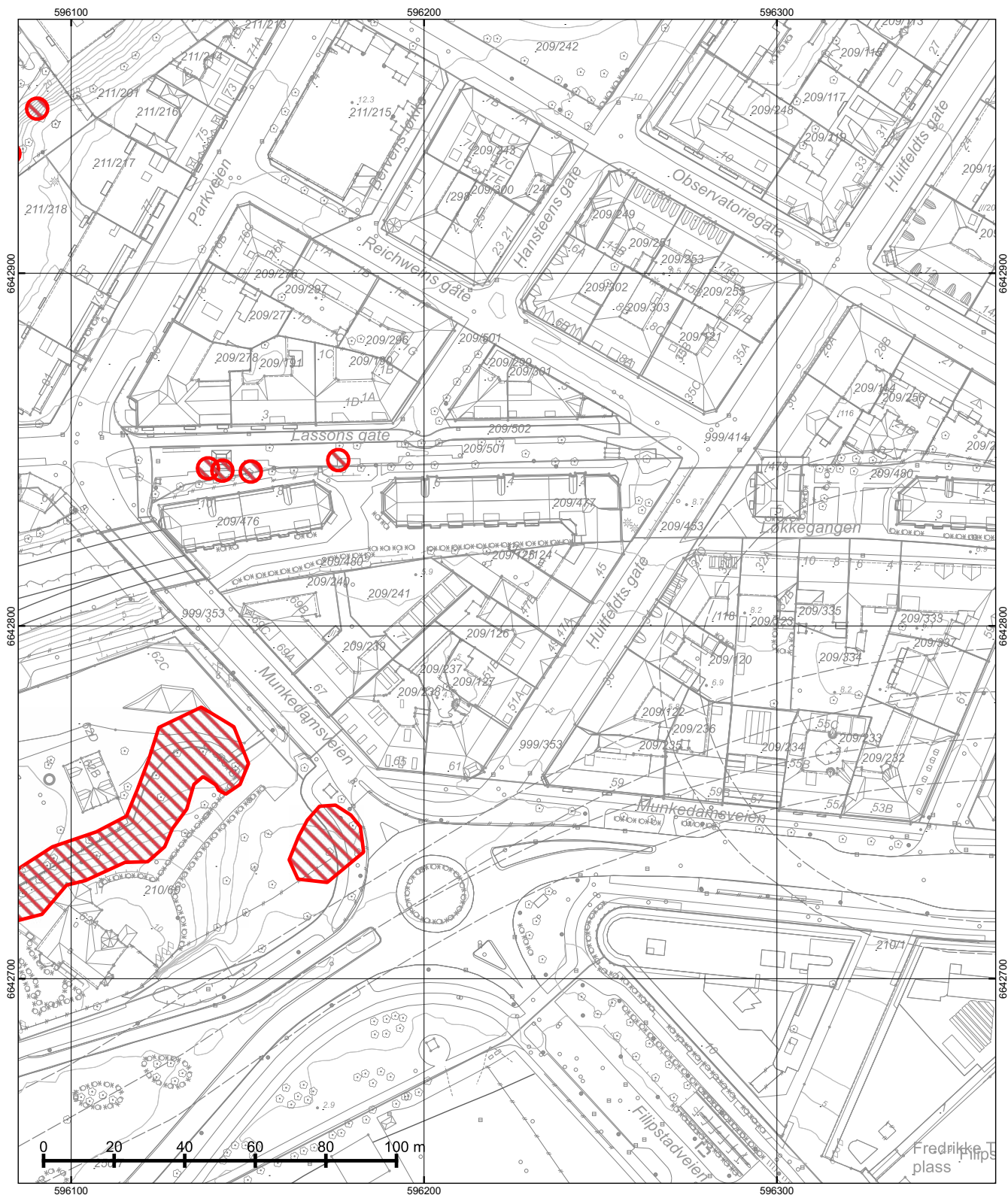
| Reguleringskart | |
|--|--------------------------------|
| - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. | |
| PlottID/Best.nr: 324257/ 86499105 | Deres ref.: 40255/ RIDA@MSAKTV |
| Adresse: HUITFELDTS GATE 47B | Kommentar: |
| Gnr/Bnr: 209/125 | |

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrengene 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 |
|  | 130 - Kontor m.tilh.anlegg |  | 312 - Fortau |
|  | 147 - 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 |
|  | 315 - Kollektivfelt/kollektivgate |  | 964 - Regulert u-gradgrense |
|  | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei |  | Formålgrense |
|  | 333 - Område avsatt til jernbaneformål |  | |
|  | 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål |  | |
|  | 2010 - Veg |  | Foreløpig plan |
|  | 2011 - Kjøreveg |  | Plangrense (gammel lov) |
|  | 2012 - Fortau |  | Plangrense (ny lov) |
|  | 2013 - Torg |  | RpRegulertHøyde |
|  | 2016 - Gangveg/gangareal/gågate |  | |
|  | 2017 - Sykkelveg/-felt |  | |
|  | 2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg |  | |
|  | 2019 - Annen veggrunn - grøntareal |  | |
|  | 2021 - Trase for jernbane |  | |
|  | 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane |  | |
|  | 2061 - Trase for nærmere angitt kollektivtransport |  | |
|  | 2073 - Kollektivholdeplass |  | |
|  | 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer |  | |
|  | 3900 - Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål |  | |
|  | 660 - Spesialområde bevaring bolig |  | |
|  | 664 - Spesialområde bevaring blandet |  | |
|  | 667 - Spesialområde bevaring friområde |  | |
|  | RbBevaringGrense |  | Oppheving av eiendomsgrense |
|  | RpBestemmelseOmråde |  | Inn-/utkjøring |
|  | RpBestemmelseGrense |  | Avkjørsel |
|  | RpAngittHensynSone | | |
|  | RpAngittHensynGrense | | |
|  | RpGjennomføringSone | | |
|  | RpGjennomføringGrense | | |

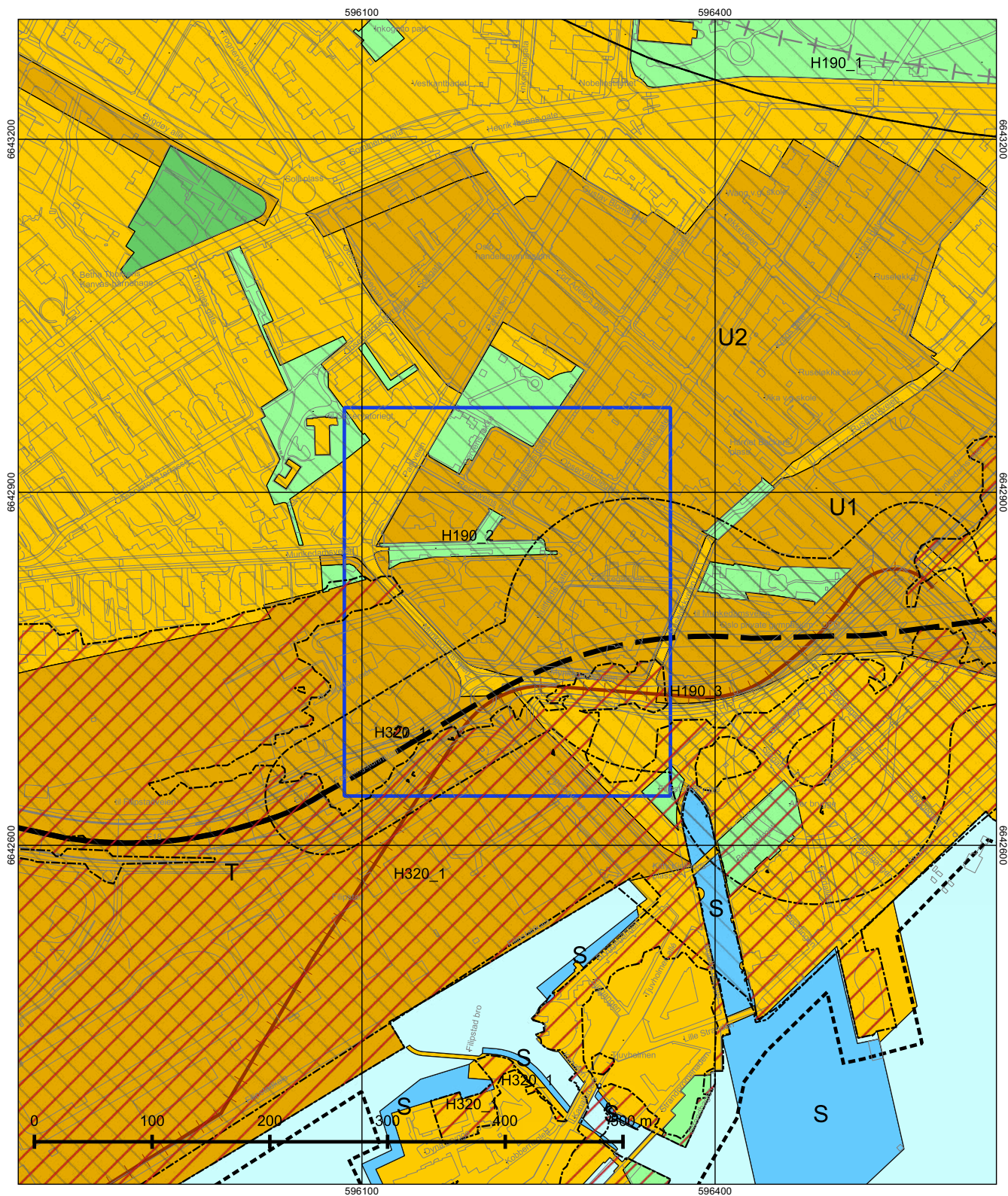


© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo
 Dato: 26.09.2024
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistans 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

| Naturmangfold | |
|---|--------------------------------|
| – Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. | |
| PlottID/Best.nr: 324257/ 86499105 | Deres ref.: 40255/ RIDA@MSAKTV |
| Adresse: HUITFELDTS GATE 47B | Kommentar: |
| Gnr/Bnr: 209/125 | |

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



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 26.09.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 324257/86499105

Deres ref.: 40255/ RIDA@MSAKTV

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.

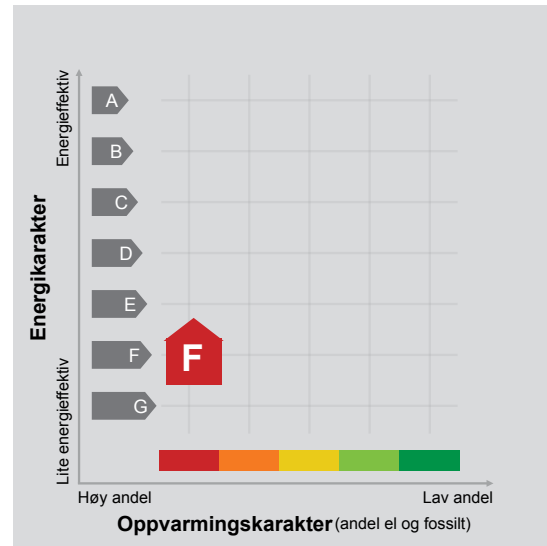


Tegnforklaring - kommuneplan

| | | | |
|---|--|---|---|
|  | 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 |

ENERGIATTEST

| | |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse | Huitfeldts gate 47B |
| Postnummer | 0253 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 209 |
| Bruksnummer | 125 |
| Seksjonsnummer | 8 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80487606 |
| Bruksenhetsnummer | H0201 |
| Merkenummer | Energiattest-2024-34734 |
| Dato | 04.10.2024 |



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

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

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

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

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

Målt energibruk 6 611 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

| | |
|------------------------------|------------------------|
| 6 611 kWh elektrisitet | 0 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin | 0 Sm ³ gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 0 liter ved |

Nabolagsprofil

Huitfeldts gate 47B - Nabolaget Vika - vurdert av 299 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

| | |
|--|-----------------|
| Vika atrium Totalt 17 ulike linjer | 2 min 0.2 km |
| Ruseløkka Linje 12 | 3 min 0.3 km |
| Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer | 14 min 1 km |
| Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 14 min 1 km |
| Oslo S Totalt 24 ulike linjer | 14 min 5 km |

Skoler

| | |
|--|------------------|
| Ruseløkka skole (1-10 kl.) 604 elever, 35 klasser | 6 min 0.5 km |
| Uranienborg skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 klasser | 16 min 1.2 km |
| St Sunniva skole (1-10 kl.) 509 elever, 26 klasser | 25 min 1.8 km |
| Bolteløkka skole (1-7 kl.) 365 elever, 22 klasser | 9 min 2.6 km |
| Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser | 23 min 1.8 km |
| Oslo Private Gymnasium 167 elever, 9 klasser | 3 min 0.3 km |
| Vika videregående skole | 4 min |



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

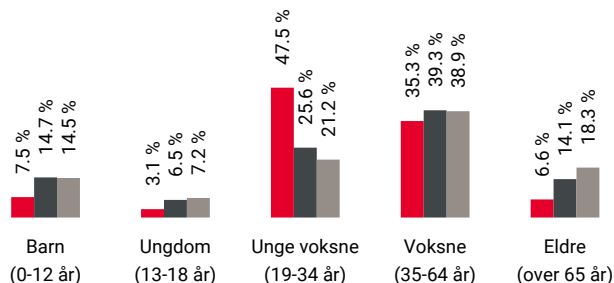
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Høflige 59/100

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) 67 barn | 2 min 0.2 km |
| Ankerhagen barnehage (1-5 år) 39 barn | 4 min 0.3 km |
| Aker Brygge barnehage (1-5 år) 42 barn | 5 min 0.4 km |


Dagligvare


| | |
|------------------------------------|-----------------|
| Bunnpris Ruseløkka Søndagsåpent | 3 min 0.2 km |
| Coop Mega Aker Brygge | 5 min |

Primære transportmidler









-  1. Gående
-  2. Trikk
-  3. Buss

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 96/100

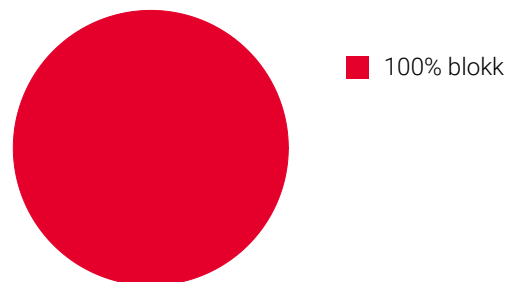
 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

Sport

-  Reichweins plass balløkke 3 min 
Ballspill 0.2 km
-  Trafotaket streetbasketanlegg 3 min 
Ballspill 0.3 km
-  Studio Jobbsprek 5 min 
-  SATS Solli plass 7 min 

Boligmasse





«Gåavstand til sentrum og togstasjon»

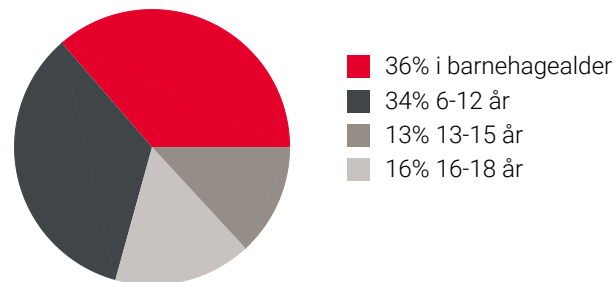
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Aker Brygge 4 min 
-  Vitusapotek Aker Brygge 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

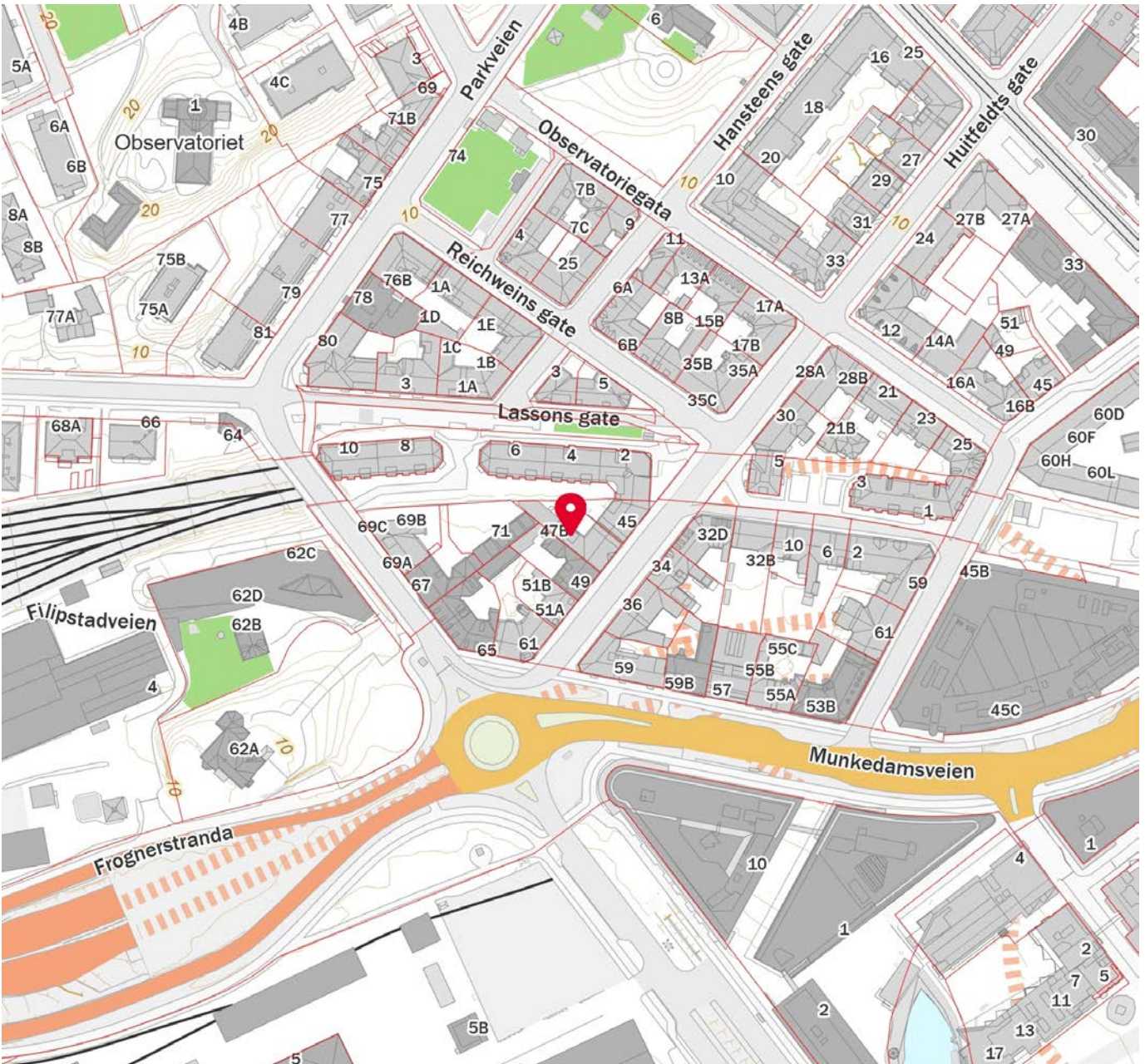
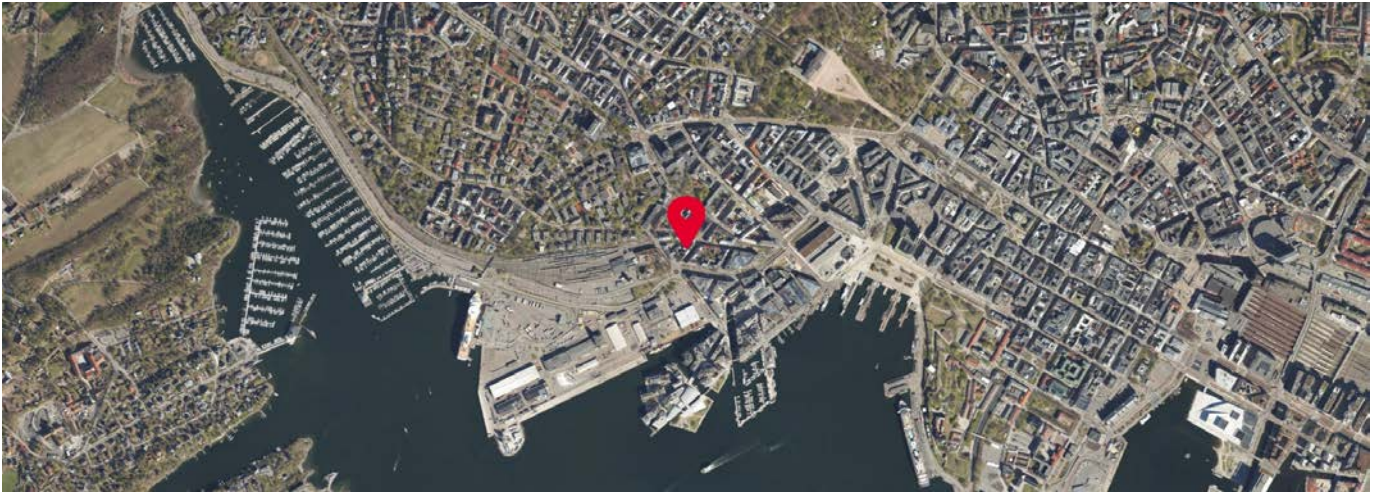



0% 59%

- Vika
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

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



 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



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 eiendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål?
Kontakt HELP på
help.no/minside,
telefon 22 99 99 99
eller epost post@help.no


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik


Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Huitfeldts gate 47B
0253 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Richard Dante**Oppdragsnummer:****Telefon:** 917 43 074
E-post: richard.dante@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet 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