HUITFELDTS GATE 35A

PRIVATMEGLEREN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Aksept

Oppdragsnr.
92250024

Selger 1 navn
Saulius Rakauskas

Gateadresse
Huitfeldts gate 35A

Poststed	Postnr
Oslo	0253

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92250024

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

Svar | Nei

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 | Nei

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 | Nei

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

Document reference: 92250024

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

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

Document reference: 92250024

Tilleggskommentar

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 forsikringsgiver 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 forsikringsgiver 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 forsikringspremien 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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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.

Document reference: 92250024

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Saulius Rakauskas	2cd800d2d688f1d964bfdf2 54ab4637edc6b5ae4	24.01.2025 14:24:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 92250024

- 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

Tilstandsrapport

Huitfeldts gate 35 A, 0253 OSLO

OSLO kommune

gnr. 209, bnr. 121, snr. 31

Sum areal alle bygg: BRA: 39 m² BRA-i: 36 m²



Befaringsdato: 19.01.2025 **Rapportdato:** 24.01.2025 **Oppdragsnr.:** 22030-25009 **Referansenummer:** IH2867

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 byggelånoppfølging.
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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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

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

© iVerdi 2023 © 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 eksemplarfremstilling 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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 3.etasje.
Beliggende i bydel Frogner.

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Tilluft via spalter i vinduer.

Flislagt baderom.
Servant hengende på vegg.
Speil og to stk lysarmaturer over servant.
Dusjhjørne med svingdører i glass, sluk i sone, termostatstyrt blandebatteri og regnfallsdusj.
Opplegg for vaskemaskin.
Veggmontert toalett.

Kjøkkeninnredning med ukjent alder.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via downlights under overskap.
Speil mellom over og underskap.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, stekeovn, kjøleskap (under benk) og oppvaskmaskin.

Leiligheten disponerer en boder i kjeller.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

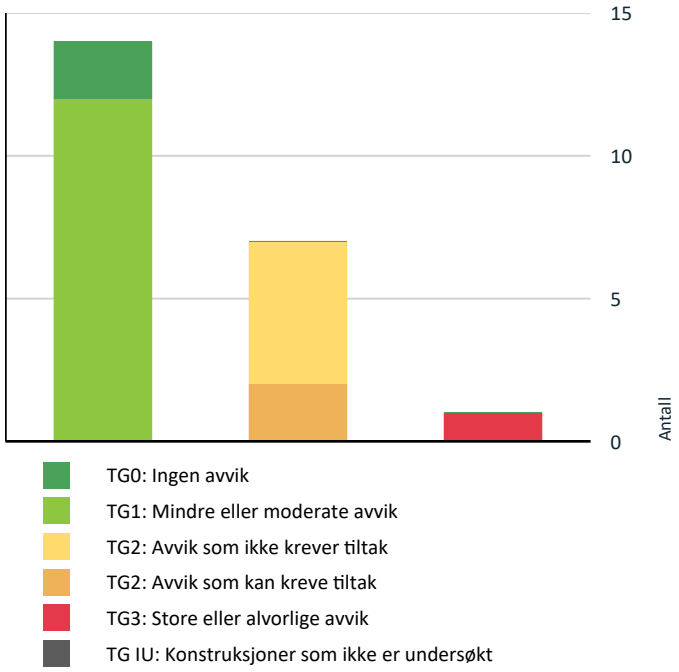
Lovlighet Gå til side

2-roms leilighet i 3.etasje:

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

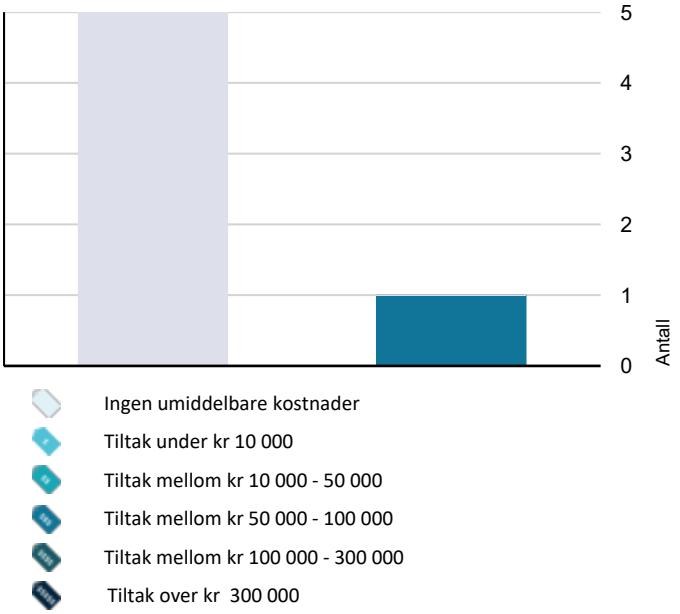
Sammendrag av boligens tilstand

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 overstyre 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 med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at

Sammendrag av boligens tilstand

boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

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

NB! Eier/rekvirent 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 3.etasje:

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Skyvedør til soverom	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I 3.ETASJE:



Byggeår
1892

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2007.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet.
Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Ingen unormale avvik registrert 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 vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db40).
Døren har malt innside og er utstyrt med kikkehull.

Det påpekes har døren har noe slitasje/bruksmerker utvendig.

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

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Klassisk boliggård over 3 etasjer, samt kjeller og loft
Bygning oppført i 1892 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i murverkskonstruksjon, utvendig pusset og malt. Stukkatur og trekningsarbeider på fasade mot gaten.
Yttertak i trekonstruksjoner og saltak-form.
Grunnmur i betong/gråstein og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

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.

Bygningen stod ferdig i 1892 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
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.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers 3-stavs parkett.

Gulvvarme (kabler) på bad.

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

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 3,20 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

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

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner fra byggeårene, trolig isolert med stubbloftfyll, som var vanlig da bygningen ble oppført.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og på soverom).
Det ble 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 skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille.
Dette ansees som relativt normalt i gamle bygårder.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 20 mm gjennom hele rommet i stuen.

Det ble ikke målt gulvavvik utover gjeldende standard på soverom.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 3 Innvendige trapper

Trappestige i treverk opp til hems.

Trappen tilfredsstiller ikke kravene til adkomst.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

* Det mangler håndløper på vegg.
* Åpninger i rekkverk fra hems er for store (målt til 22 cm).
* Trapp/stige er for bratt iht krav.
* Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Selvom trappen/stigen er flyttbar og ikke fast montert, skal takstmann iht forskrift vurdere bruken på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Trappestigen må benyttes med aktsomhet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Skyvedør til soverom

Skyvedør i glass.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til skyvedøren, og det ble registrert at døren ikke er festet tilstrekkelig i "kassetten" i bunn.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsrapport

Det bør foretas tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Skyvedør til bad

Skyvedør i glass.

___

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

TG 1 Andre innvendige forhold

Entré:
Plassbygd skap

Kjøkken/stue:
Plassbygd nisje

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom.

Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet. Da det er opplyst i tidligere salgsokument at gården ble totalrenovert i 2007, samt slukløsning antas det at underliggende konstruksjoner stammer fra rundt dette tidspunktet.
Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

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 skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes 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.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

Det er registrert noe riss i fuger.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 35 mm.
Dette tilfredsstiller dagens krav.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut ifra alder på underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for akutte utbedringstiltak. Utbedring vil være naturlig ved evt. modernisering

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Støpejernsluk 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:

Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.
Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov.
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

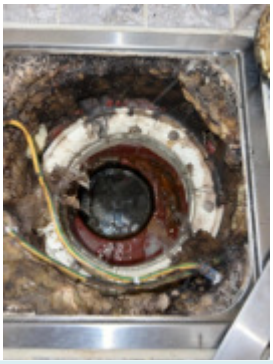
Tilstandsgrad er også satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servant hengende på vegg.
Speil og to stk lysarmaturer over servant.
Dusjhjørne med svingdører i glass, sluk i sone, termostatstyrt blandebatteri og regnfallsdusj.
Opplegg for vaskemaskin.
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.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

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

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

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

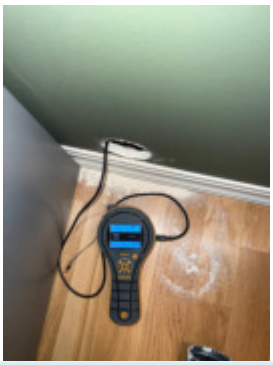
3. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende 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 blendelokk.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens 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

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med ukjent alder.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via downlights under overskap.
Speil mellom over og underskap.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, stekeovn, kjøleskap (under benk) og oppvaskmaskin.

___

Selv om det ikke var et krav da kjøkkenet ble installert, anbefales det nå generelt å installere 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.

To av pærene under overskap er defekt.
Ellers ingen avvik registrert ut over normal forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

Eventuelle 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.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ingen tiltak er nødvendig pr. dags dato da ventilasjon av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder.
For evt. montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i borettslagets/sameiets vedtekter om det lar seg montere.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

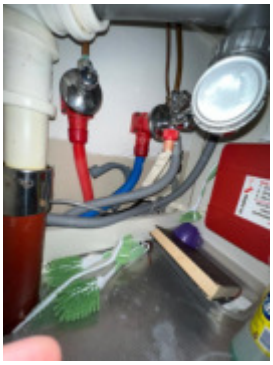
Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

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.





TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast og støpejern.

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

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

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:

Ikke alle rom i boligen er utstyrt med friskluftventiler, noe som medfører begrenset ventilasjon og kan påvirke luftkvaliteten negativt.

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 1 Andre installasjoner

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

———

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger 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

Tilstandsrapport

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

Sikringsskap lokalisert i entré.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Hovedsikring på 40 A og 4 fordelingskurser.

Det foreligger kursfortegnelse i skap.

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

Det foreligger ingen/er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på 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.

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.

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-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 tilfredsstiller 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 forenklede 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.



TG 0 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 forenklede 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.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

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 håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater 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 håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke 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 brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

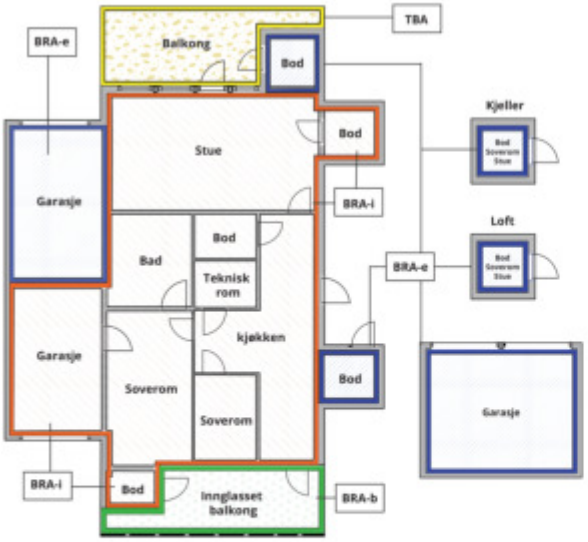
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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 3.etasje:

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	36			36	
Kjeller (bod)		3		3	
SUM	**36**	**3**			
SUM BRA	**39**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Leiligheten har hems.
Gulvarealet ble målt til ca 8,9 m², og har en takhøyde på ca 93 cm.
Arealet er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde.

———

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 3,1 m².

———

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 godkjennelse 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 måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller 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 godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
2-roms leilighet i 3.etasje:	36	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.1.2025	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Eier ikke tilstedet	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	209	121		31	598 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Huitfeldts gate 35 A

Hjemmelshaver
Eiendom Utvikling AS

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H-311

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

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Huitfeldts gate 35A ligger i bydelen Frogner i Oslo, nærmere bestemt i området Vika.
Området er preget av leiegårder fra siste halvdel av 1800-tallet, mange i nyrenessansestil.

Nærområdet byr på en rekke fasiliteter.
Det er kort avstand til Nationaltheatret, som huser både teaterforestillinger og konserter.
I tillegg finnes det flere parker, kafeer og restauranter i nærheten, noe som gir gode muligheter for rekreasjon og sosiale aktiviteter.

Når det gjelder kollektivtransport, er området svært godt tilrettelagt. Nationaltheatret stasjon ligger kun en kort gange unna og betjener både tog og T-bane. Busslinjer har stoppesteder i nærheten, og trikkelinjer er også lett tilgjengelige.
Dette gir enkel tilgang til resten av Oslo og omegn.

Om tomten

Felleseiet tomt på ca 598 m².
Pent opparbeidet indre bakgård med plen, betongheller, singel og beplantning.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen.
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

Klassisk boliggård over 3 etasjer, samt kjeller og loft.
Eiendommen er oppført på Byantikvarens Gule liste som bevaringsverdig.

Området består hovedsakelig av blokker.
Bygning oppført i 1892 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i murverkskonstruksjon, utvendig pusset og malt. Stukkatur og trekningsarbeider på fasade mot gaten.
Yttertak i trekonstruksjoner og saltak-form.
Grunnmur i betong/gråstein og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Dato fra da bygningen ble tatt i bruk, er datert til 01/01-1892, i følge "Norges Eiendommer".
Det fremkommer i tidlligere salgsdokumentasjon at hele eiendommen ble ombygget, rehabilitert samt at loftet ble bygget ut i 2007.

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
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Megler		Oversendte megleropplysninger	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav 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. Strakstiltak 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 bruker av 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 dampsperren 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 slitasjegrad: 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 omsluttede 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 person-opplysninger 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/personvernerklaering/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/IH2867

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

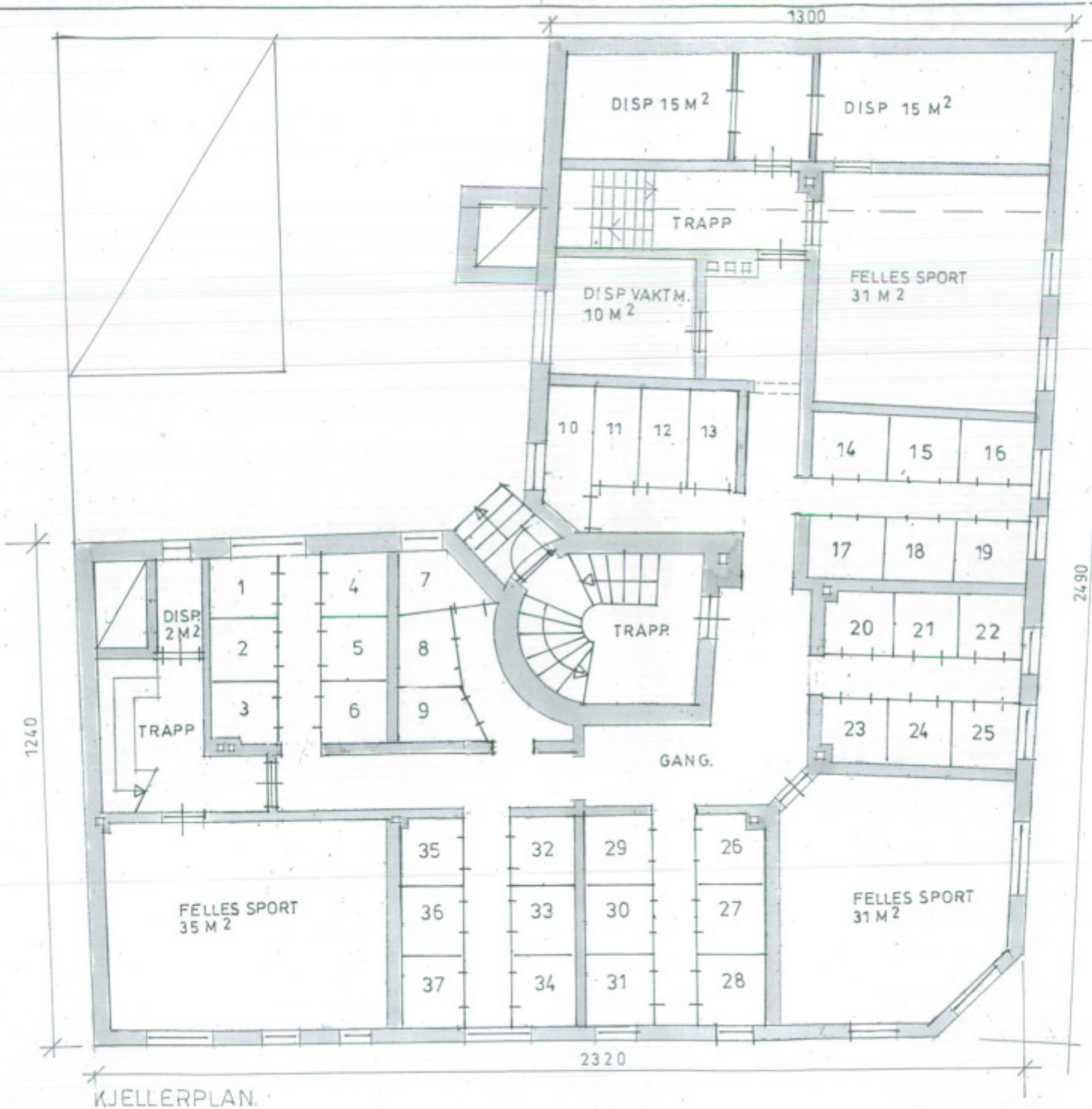
NOTATBLAD

Arbeidssted (Matrisenummer, adresse)		Saksnummer
Arbeidets og bygningens art		
Tiltakshaver		
Ansvarlig søker		

Gnr / Bnr: 209 / 121
Adresse: HUITFELDTS GATE 35
Saksnr: 2004/13710
Registrert dato: 02022005

1		16		31		46		61		76		91							
2		17		32		47		62		77		92							
3		18		33		48		63		78		93							
4		19		34		49		64		79		94							
5		20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		71		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

Nr. 18.792 sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-2000



KJELLERPLAN.

MÅ KONTROLLMÅLES PÅ STEDET

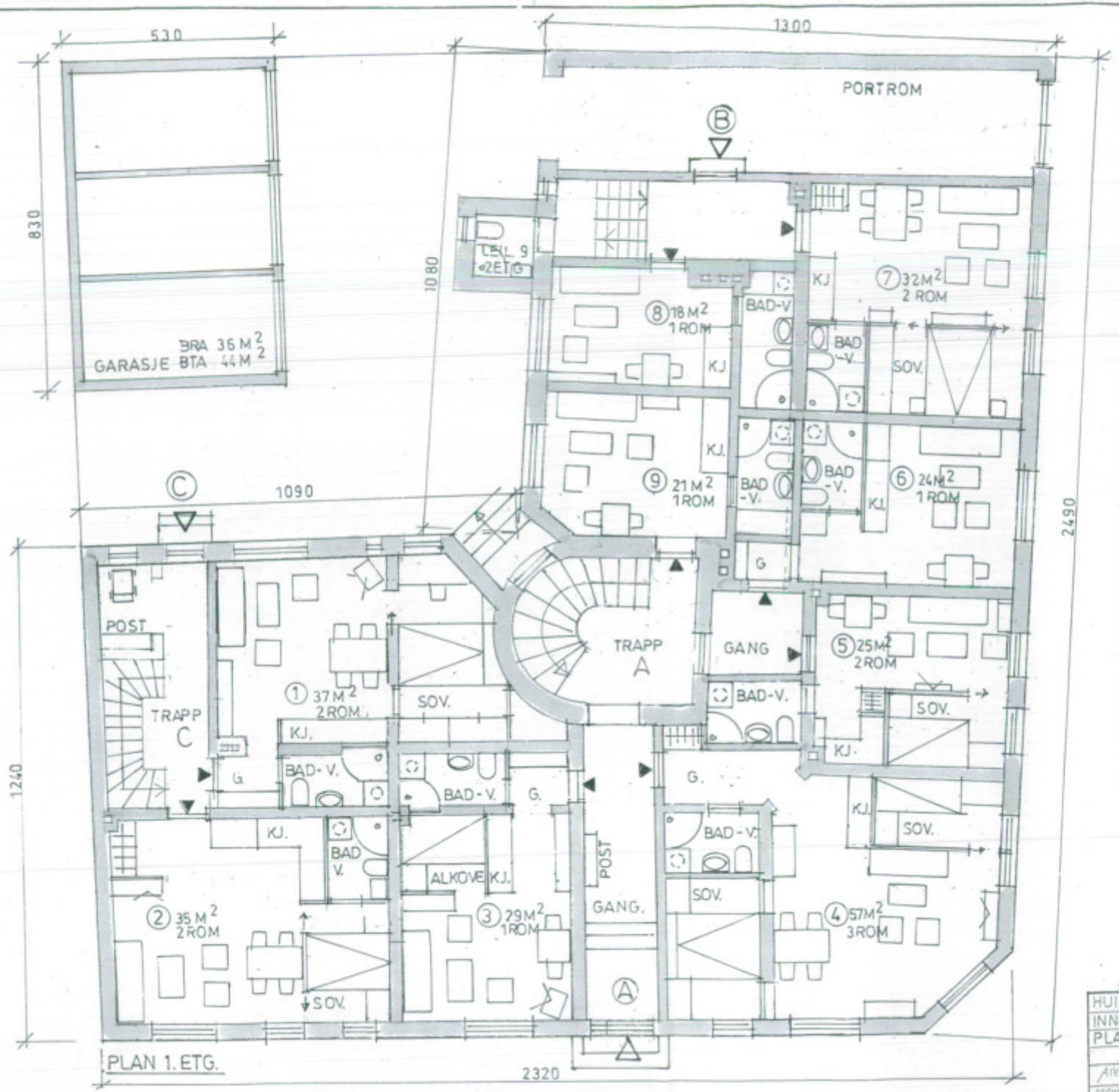
BODER.
37 STK A CA 2,5 M2
FELLES SPORTSBOD CA 97 M2
DISP BODER CA 73 M2

BRA KJELLER CA 400 M2

1

E6

HUITFELTSGT 35 - G.NR/BRNR 209/121/0/2-04		
INNREDN. AV LOFT - OMINNREDNING m.m.		55
KJELLERPLAN.	T:100	
Arkitektteam As	A03	



PLAN 1. ETG.

MÅL OG AREALER MÅ KONTROLLMÅLES OG TILPASSES PÅ STEDET

LEILIGHETER 1. ETG.

1. ROMS	4 STK
2 ROMS	4 STK
3 ROMS	1 STK
SUM	9 STK

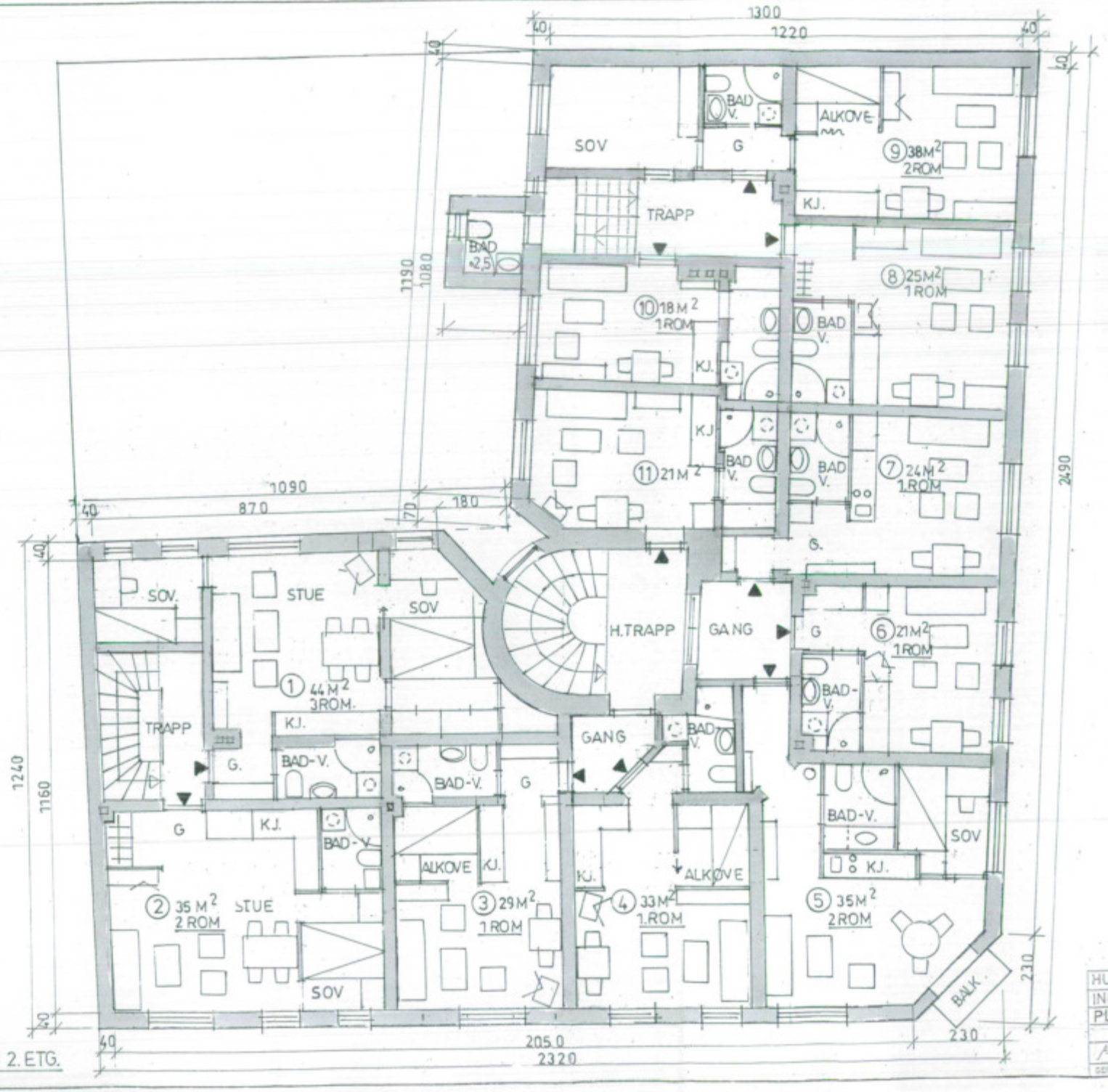
BTA = 413 M²
BYA = 452
BRA = 385
GARASJE BTA 44 M² = BYA

2

E7

HUITFELTSGT. 35 - G.NR/BRNR 209/12	104 204
INNREDN. AV LOFT - OMINNREDNING m.v.	
PLAN AV 1. ETG.	1:100
Arkitektteam As	A04

DEICHMANSVEIEN 27 - 0131 OSLO - TLF. 22 50 12 60 - FAX. 22 56 71 18



PLAN 2. ETG.

MÅL OG AREALER MÅ KONTROLLMÅLES OG TILPASSES PÅ STEDET.

LEILIGHETER I 2. ETG.

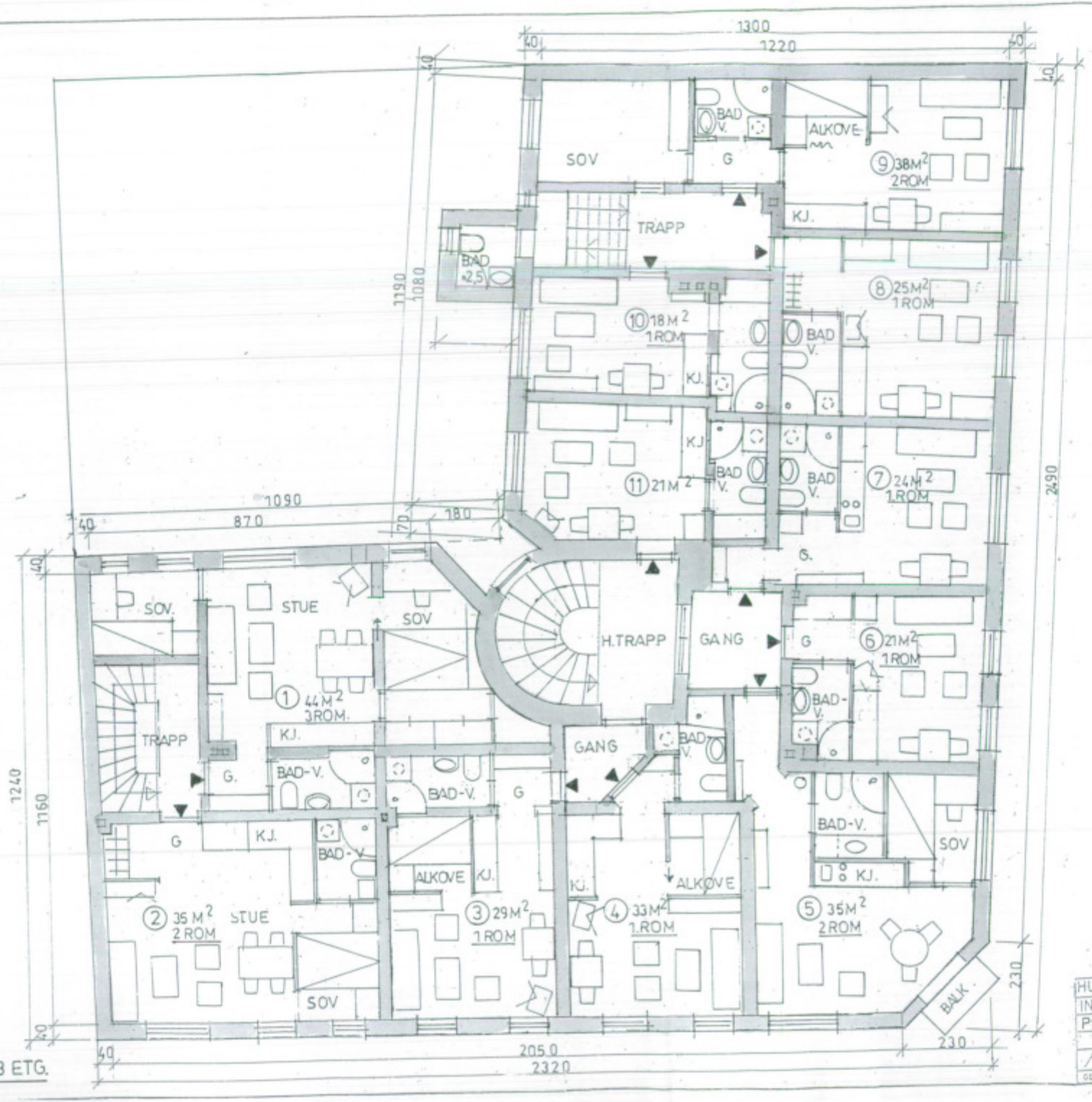
1. ROMS	7STK.
2. ROMS	3STK
3. ROMS	1STK
SUM	11STK.

BTA = 452 M²
BRA = 424 M²

3

E8

HUITFELTSGT 35 - G.NR/BRNR 209/121 10-12-04
INNREDN. AV LOFT - OMINNREDNING m.
PLAN AV 2. ETG
1:100
Arkitektteam As
A05



PLAN 3 ETG.

MÅL OG AREALER MÅ KONTROLLMÅLES OG TILPASSES PÅ STEDET.

LEILIGHETER I 3. ETG.

1. ROMS 7STK.
2. ROMS 3STK
3. ROMS 1STK

SUM 11STK.

BTA = 452 M²
BRA = 424 M²

4

FORELØPIG

E9

HUITFELTSGT. 35 - G.NR/BRNR 209/121/0-12-04
INNREDN. AV LOFT - OM INNREDNING m.v.
PLAN AV 3 ETG
1:100
A06
Arkitektteam AS



MÅL OG AREALER MÅ KONTROLL-MÅLES OG TILPASSES PÅ STEDET

LEILIGHETER PÅ LOFT

2 ROMS	2 STK.
3 ROMS	4 STK.
SUM	6 STK.

BTA = BRA = 321 M²

CA 75 CM INN FRA GESIMS

FORELØPIG

HEVET PARTI I STUE

LOFT

5

E.10

HUITFELTSGT. 35 - G.NR/BR.NR 209/121/10-12-0[illegible]

INNREDN. AV LOFT-OMINNREDNING

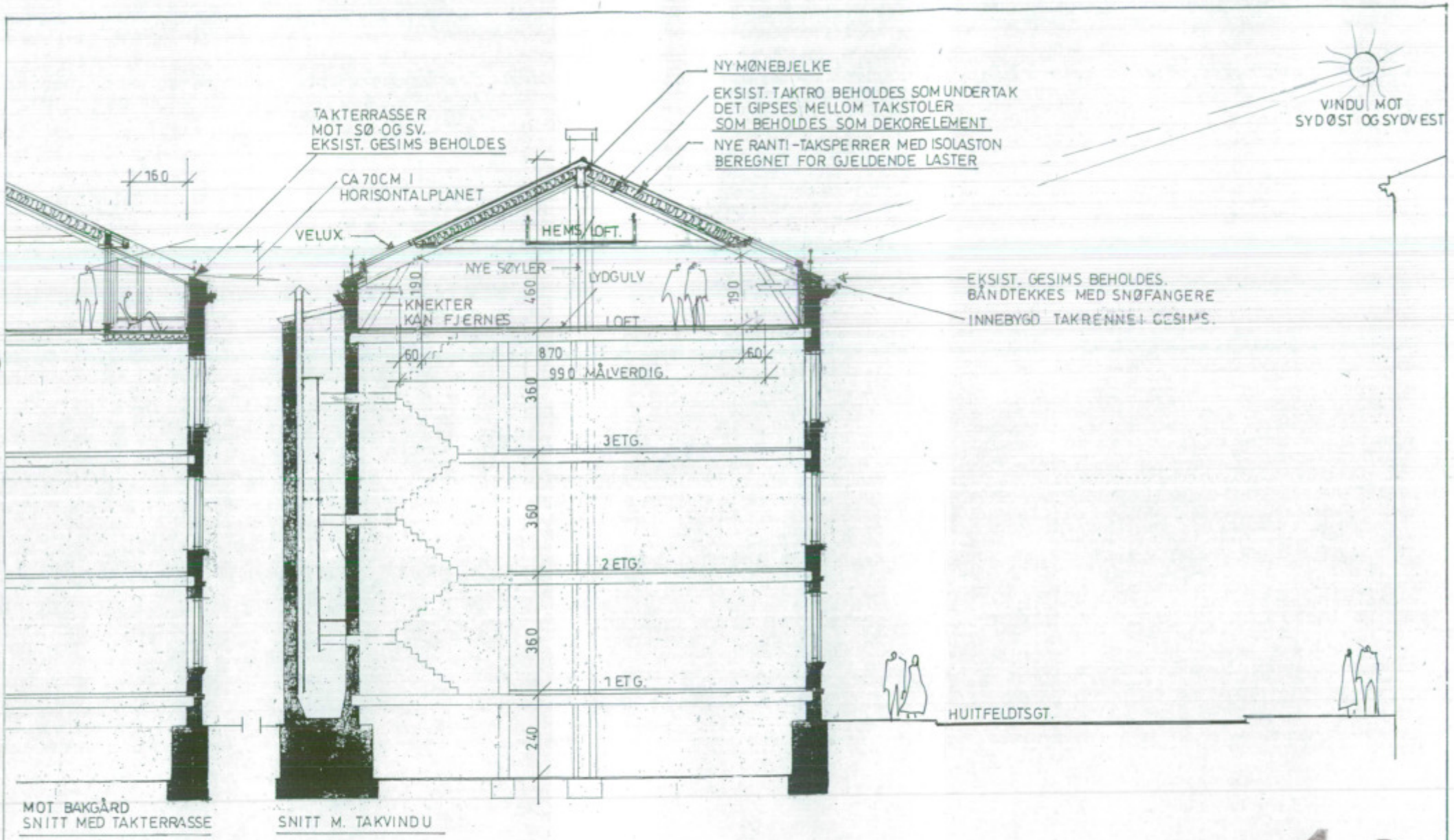
LOFTSPLAN

1:100

6 NYE LEILIGHETER

Arkitektteam As

A07



10

KORR 25-2-05	SLØYFET ARKER MM.	
HUITFELTSGT 35 - G.NR/BR.NR 209/121/0-0-0		
INNREDN. AV LOFT-OMINNREDNING m.m.		SS
SNITT AA OG BB – PRINSIPP	1:100	
Arkitektteam As		A08

OSCARSGATEN 37 - 0171 OSLO - TLF 22 93 12 83 - FAX 22 56 71 18



FASADE MOT HUITEELDTGT. – SYD/ØST

11

KORR 25-4-05	SLØYFET ARKER-NYE TAKVINDU	E-S
HUITFELTSGT 35 - G.NR/BR.NR 209/121/0/2/04		
INNREDN. AV LOFT - OMINNREDNING m.m.		35
FASADE SYD-ØST	1:100	
Arkitektteam As	A09	

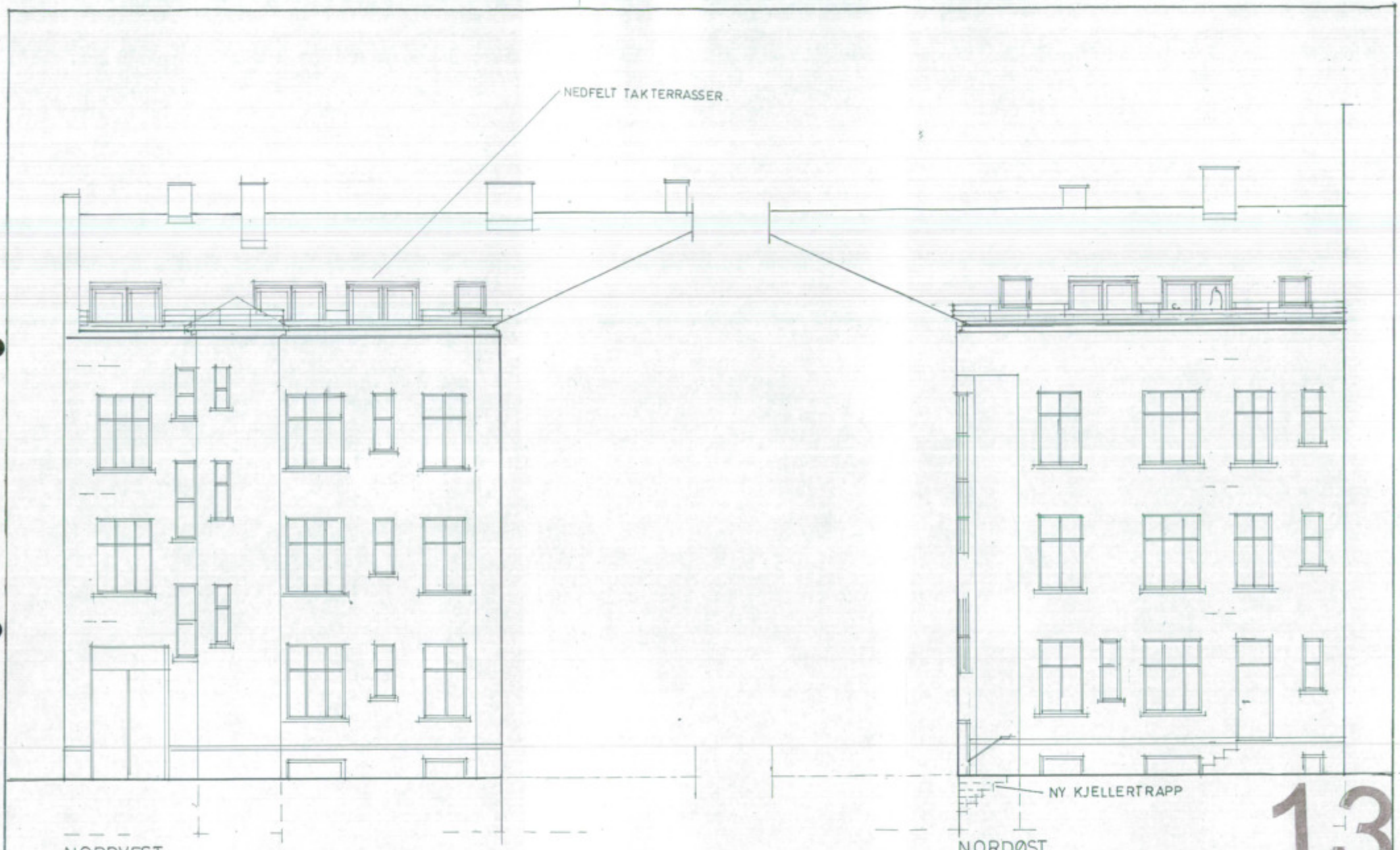
GRØNNEVEIEN 37 - 0171 OSLO - TLF 22 93 12 83 - FAX 22 56 71 18



MOT REICHWENSGT – SYDVEST

12

KORR 25-2-05	SLØYFET ARKER-NYE TAKVINDU	CS
HUITFELTSGT 35 - G.NR/BR.NR 209/121	10-12-04	
INNREDN. AV LOFT-OM INNREDNING m.m.		'05
FASADE MOT SYDVEST	1:100	
Arkitekt Team As	A10	



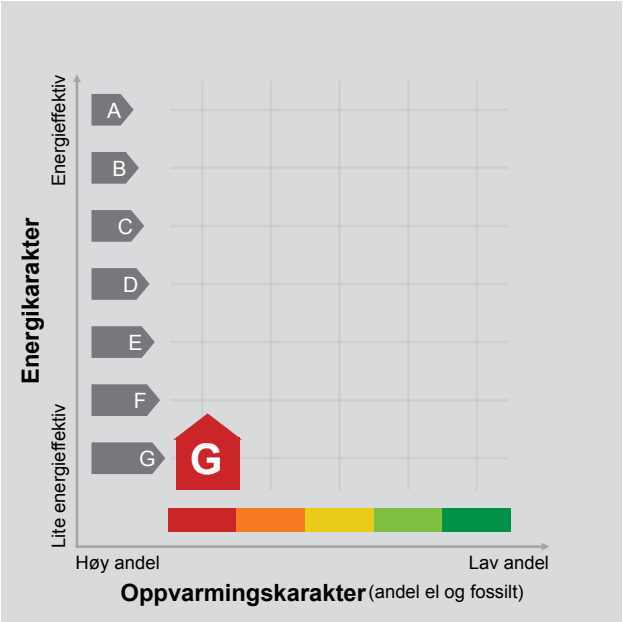
13

KORR 25-4-05	GESIMS HEVET -TO TAKVINDU SLØYFET NM	SS.	
HUITFELTSGT 35 - G.NR/BR.NR 209/121		10-12-04	
INNREDN. AV LOFT - OMINNREDNING m.m.		-	35
FASADER MOT BAKGÅRD MED		1:100	
TAKTERRASSER OG NY KJELLERTRAPP			
Arkitektteam As			A11

GRØNNEGATA 37 - 0171 OSLO - TLF 22 93 12 83 - FAX 23 56 71 18

ENERGIATTEST

Adresse	Huitfeldts gate 35A
Postnummer	0253
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	209
Bruksnummer	121
Seksjonsnummer	30
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80487533
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-70726
Dato	23.01.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Tetting av luftlekkasjer
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Vask med fulle maskiner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1890
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	39
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 6: Montering tetningslister

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

Tiltak 7: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 8: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 9: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 17: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 18: Tiltak utendørs

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

Tiltak 19: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Boligopplysninger:

Huitfeldts Gate 35 Sameiet		**Vår ref.:**	503/31
Huitfeldts gate 35 A		**Type:**	Eierseksjonssameie
0254 OSLO		**Eiere:**	Eiendom Utvikling AS, v/Saulius Rakauskas
Organisasjonsnr:	992 049 642	**Seksjonsnr:**	31

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 207**

Felleskostnader:	Ekstraordinær innbetaling av felleskostnader	(3.072,00 i Des. 24)	0
	Felleskostnader		2 678
	Renter og avdrag		845
	Energitillegg		84
	Kabel-TV-avgift		600

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.01.2026** **Tot. utg. i kr.:** **4 666**

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 137
	Renter og avdrag	845
	Energitillegg	84
	Kabel-TV-avgift	600

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	82 415	Gjeld siste årsoppg.:	82 692
Klient ajourf. lån:	2 682 538	Klient gj. s. årsoppg.:	2 691 573

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 18294960143, Sparebank 1 Østlandet
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 22.01.2025: 8.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 159
Saldo per 22.01.2025: 2 682 538
Andel av saldo: 82 415
Første termin/første avdrag: 15.05.2018 (siste termin 15.04.2038)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Tone Hakvåg Rønning
Adresse:	Geitmyrsveien 73 C
Postnr/-sted:	0455 OSLO
E-post:	N/A
Webside:	www.hg35.no

5: Restanse felleskostnader pr. 22.01.2025

Utestående saldo: **11 486**

Felleskostnader:	11 486	Restanse:	11 486
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2023

		Gjeld:	86 005	Andre inntekter:	663
Annen formue:	4 589	Utgifter:	6 260		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	31	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1890
Gårds/bruksnr:	209/121 - seksjon:31

Boligopplysninger:

Huitfeldts Gate 35 Sameiet	**Vår ref.:**	503/31
Huitfeldts gate 35 A	**Type:**	Eierseksjonssameie
0254 OSLO	**Eiere:**	Eiendom Utvikling AS, v/Saulius Rakauskas

Organisasjonsnr: 992 049 642

8: Bygning/eiendom

Bygningstype: Bygård

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 90134534

Forsikringsskade meldes via styret

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H311

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei	BOA	38		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:		BTA	51
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	000	P-rom	38

Fasiliteter:

VARMTVANN
Varmtvann er inkludert i felleskostnadene.

NØKLER
Styret skal kontaktes pr epost (sameiet.hg35@gmail.com) ved behov for nøkkel til hoveddør og/eller postkasser. Seksjonseier er selv ansvarlig for anskaffelse av nøkler til inngangsdøren til egen leilighet.

HUSDYRHOLD
Det er tillatt med husdyrhold i den grad det ikke sjenerer naboene.
Hunder må bare luftes under tilsyn av eier. Bruk ikke gårdsrommet.
Eieren er ansvarlig for all skade et husdyr forvolder.

HJEMMESIDE
Sameiets hjemmeside er www.hg35.no

GENERELT
VikaQuartalet borettslag (org nr. 991 718 656) eier 12 seksjoner i Observatoriegaten 17 sameie og 7 seksjoner i Huitfeldtsgate 35 sameie.
Disse 19 seksjonene utgjør Vikaquartalet Borettslag.
Konstituering avholdt 03.12.2007.

VAKTMESTER OG RENHOLD
Huitfeldts gate 35 Sameie har egen vaktmester: Per Eriksen i firmaet Clean Service AS.
Eriksen kan treffes på tlf 900 54 388 og epost per.eriksen@cleanservice.no. Daglig leder Espen Johansen: tlf 982 63 849.
Clean Service AS ivaretar oppgavene knyttet til renholdstjeneste, rydding, plenklipping, snømåking og løpende vedlikehold.
Styret i Huitfeldts gate 35 Sameie har tegnet yrkesskadeforsikring for dets ansatte.

TV OG BREDBÅND
Huitfeldts gate 35 Sameie har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og/eller kabeltv.
Ved problem med bredbånd, kabel-TV eller valg av pakke må seksjonseier ta kontakt med Telia direkte: 92405050.

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

Boligopplysninger:

Huitfeldts Gate 35 Sameiet	**Vår ref.:**	503/31
Huitfeldts gate 35 A	**Type:**	Eierseksjonssameie
0254 OSLO	**Eiere:**	Eiendom Utvikling AS, v/Saulius Rakauskas

Organisasjonsnr: 992 049 642

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Annen informasjon:

Husordensregler for Sameie Huitfeldts gate 35
Endret på årsmøte 11. juni 2019

1. **Styrets ansvar og fullmakter**

   Husordensreglene er utformet av gårdens styre. Reglene skal suppleres av styret i den utstrekning dette måtte være nødvendig for å klargjøre og utdype dem.

   Styret har det daglige tilsyn med at ordensreglene overholdes.

2. **Bruk av fellesrom og fellesarealer**

   Beboerne skal påse at inngangsdører til trappeoppganger alltid holdes låst.

   Hage, gårdsrom, port, trappeoppganger, kjellerganger og annet skal ikke benyttes som lagringsplass for beboernes private eiendeler og søppel.

   Sykler skal plasseres ved sykkelstativ i bakgård. Sykler som ikke jevnlig brukes skal plasseres i "sykkelboden" eller i eierens bod i kjelleren.

   Dører og vinduer i kjellerganger og trappeoppganger skal alltid holdes lukket om natten. Om en andelseier finner det nødvendig å sette opp et vindu i trappen, plikter han å påse at det blir lukket igjen.

   Parkering av barnevogner i innendørs fellesområder er ikke tillatt, av brannvernhensyn.

3. **Renhold og stell av fellesarealer**

   Alle beboere er tjent med at gårdens fellesrom og fellesarealer fremstår i rengjort og ryddig stand. Beboerne oppfordres derfor til å ta et felles ansvar, ikke bare i forhold til egen leielighet, med også til felles arealer, gårdsrom, portrom og hage gjennom fjerning av tilfeldig søppel, omsorg for beplantning og hage.

   Renhold av hovedoppganger og baktrapper, gårdsrom, fjerning av tagging samt stell av hage er et fellesansvar og utføres av de som styret engasjerer til arbeidet.

   Avfall skal sorteres og kastes i de ulike beholderne for papir og restavfall. Glass skal ikke kastes i gårdens beholdere, men fraktes til en av de tre glass containerne ved Ruseløkkveien, Parkveien og Vikatorvet.

   Det er forbudt å sette igjen møbler og kasserte pappesker i gang eller ved søppelkasser. Slikt avfall må den enkelte selv sørge for at blir bortkjørt.

   Bortkjøring av hensatt avfall vil bli belastet den enkelte etter regning.

4. Bruk av egen leilighet

Vis hensyn.

Dersom man planlegger selskap, vedlikeholdsarbeider og annet som vil føre til høyere støynivå enn normalt, skal naboene underrettes i god tid. Hvis naboene har innvendinger bør man ta spesielt hensyn til dette – eventuelt utsette arrangementet.

Man skal spesielt prøve å holde et lavt lydnivå etter kl 23.

Fremleie skal godkjennes av styret.

5. Husdyrhold

Det er tillatt å holde husdyr i den utstrekning dette ikke sjenerer naboene.

Hunder må bare luftes under tilsyn av eier. Bruk ikke gårdsrommet.

Eieren er ansvarlig for all skade et husdyr forvolder. Dersom dyret er til sjenanse, bør de som føler seg sjenert først ta saken opp med eieren personlig. Hvis situasjonen ikke bedrer seg, skal saken meldes skriftlig til styret.

6. Brudd på husordensreglene

Andelseierne blir erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår på fellesarealer som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Han er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans husstand, fremleiere eller andre personer han har gitt adgang til leieligheten eller eiendommen for øvrig.

Ved brudd på ordensreglene skal den/de som føler seg sjenert, melde saken skriftlig til styret. Styret tar personlig kontakt med den/de som har overtrådt reglene.

Hvis situasjonen ikke bedrer seg, beslutter styret hvordan saken skal behandles videre.

VEDTEKTER

(ved etableringen av sameiet)
Endret 25.06.2020 i medhold av
lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr 65

§ 1 Navn, forretningskontor, formål, antall seksjoner

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Huitfeldts gate 35 (heretter kalt Sameiet). Sameiet har forretningskontor i Oslo kommune. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 209 bnr. 121 i Oslo, med fellesanlegg av enhver art (heretter kalt Eiendommen).

Sameiet består av 37 boligseksjoner i henhold til tingslyst seksjoneringsbegjæring, hvorav Vikaquartalet borettslag (heretter kalt Borettslaget) eier „ ....seksjoner. Følgende seksjoner eies av Borettslaget ..... Andelseiere i Borettslaget har bruksrett til den enkelte bruksenhet/seksjon Borettslaget eier. Eierbrøkene er fastsatt ut fra den enkelte bruksenhets brutto areal eksklusive evt. tilleggsdeler. Liste over seksjonene med eierbrøker vedlegges vedtektene som Bilag 1.

§ 2 Råderett

Hver seksjonssameier er hjemmelshaver til sin seksjon, eventuelt til ideell andel av seksjon, og har eksklusiv rett i forhold til de øvrige seksjonssameiere til bruk av sin bruksenhet, herunder også av eventuell tilleggsdel i henhold til seksjoneringsbegjæringen.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet for seksjoneringen og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, vedtektene, samt de generelle ordensregler som måtte være fastsatt.

Bygningsmessige endringer krever forutgående godkjennelse av styret slik som bestemt i § 9. Ledninger, rør og lignende innvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Erverver av seksjon og leietaker ved utleie av bruksenhet må meldes til Sameiets styre og forretningsfører for registrering.

§ 3 Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer sameieren har enerett til å bruke. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for deres andel av sameiemes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de a konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Felleskostnadene skal fordeles i samme forhold som sameiebrøkene, så fremt ikke annet følger av nedenstående.

Utgifter til kabel-tvlbredbånd belastes hver av enhetene med lik sum.

Der hvor det er oppsatt målere, belastes de enkelte seksjonseiere etter målt forbruk.

Borettslaget betaler månedlig et a-konto beløp til Sameiet til dekning av følgende utgifter:

- Kabel TV
- Vaktmestertjenester
- Renhold
- Kommunale avgifter
- Vedlikeholdskostnader på installasjoner, fellesarealene og bygningen forøvrig
- Elektrisk strøm til fellesarealene.
- Forsikring
- Styrehonorar
- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader.

Størrelsen på a-konto beløpet er basert på brøk regnet ut fra seksjoneringsbegjæringen i forholdet mellom seksjoner eid av Borettslaget i forhold til eierseksjonene i Sameiet.

§ 4 Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, inklusive evt, tilleggsdel, herunder innvendige flater på balkonger og terrasser, og også inklusive eventuell tilvist bod utenfor seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

For takvinduer/takglugger – installert etter seksjonering i 2007 – hefter seksjonseieren alle økonomiske forpliktelser tilknyttet vindusrutene, vindusrammene og beslagene rundt. Seksjonseierens forpliktelse gjelder videre ved blant annet lekkasjer, vedlikehold tilknyttet vindusrutene, vindusrammene og beslagene rundt, samt all annen reparasjon og utskifting tilknyttet takvinduer/takglugger. Eier av seksjon 32 har samtykket til dette.

Ytre vedlikehold av Eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, felles anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er Sameiets ansvar. Som felles utvendig vedlikehold anses også slukene på balkonger/terrassene, uansett om disse er tilleggsdeler til seksjonene eller eventuelt er felles terrasser. De enkelte seksjonseieme er dog forpliktet, som ledd i sitt vedlikeholdsansvar for tilleggsdelene etter § 4 første ledd, til å holde sine balkonger/terrasser, herunder slukene, fri for snø, blader osv.

§ 5 Styret

Sameiet skal ha et styre som består av minimum 3 og høyst 5 medlemmer, samt inntil 2 varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet for to år. Ett av styremedlemmene velges for ett år det første driftsåret. Varamedlemmene velges for ett år av gangen. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret representerer sameieme i saker som gjelder sameiemes felles rettigheter og plikter. Sameieme forpliktes i slike saker ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 6 Sameiermøtet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30. april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når sameier(e) som til sammen hår minst en tiendedel av

stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Saker som ønskes behandlet på sameiermøtet må meldes skriftlig til styret.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. I innkallingen skal de saker som skal behandles bestemt angis. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Det ordinære sameiermøtet skal:

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning
3. Årsregnskap og budsjett
4. Velge styremedlemmer
5. Andre saker som nevnt i innkallingen

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Ved avstemninger på sameiermøtet har hver seksjon en stemme. En sameier kan møte med fullmektig. Sameiere som eier flere seksjoner kan møte med en eller flere fullmektiger for seksjonene de eier, begrenset oppad til like mange fullmektiger som de eier seksjoner. Andelseiere i Borettslaget har møte-, tale- og stemmerett på sameiermøtet og har automatisk fullmakt for seksjonen knyttet til andelen.

Endringer av Sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 7 Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 8 Forretningsfører

Styret inngår og sier opp avtale om forretningsførsel.

§ 9 Bygningsmessige arbeider m.v.

Utskifting av vinduer og inngangsdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og lignende kan bare skje etter en samlet plan for Sameiet under hensyntagen til byggenes arkitektoniske formspråk samt evt. andre generelle retningslinjer som måtte foreligge for eiendommen og området for øvrig. Det kreves i tillegg forutgående godkjenning av styret for eventuelle slike tiltak. Dette gjelder også eventuell installering av varmeovn på balkongene/terrassene.

Bygningsmessige arbeider inne i de enkelte seksjoner som forutsetter offentlige tillatelser, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

For øvrig er seksjonseierne ansvarlig for å varsle styret om de bygningsmessige endringer som foretas i de enkelte seksjonene, slik at styret til enhver tid er å jour med detaljene i bygningsmessig status for byggene. Seksjonseierne er denne forbindelse forpliktet til å fremskaffe den dokumentasjon som styret måtte be om.

§ 10 Særlige regler vedrørende balkonger/terrasser samt fellesarealer

De enkelte sameiere er forpliktet til å sørge for at balkonger/terrasser og utearealer beholder sin orden og sitt kvalitetspreg. På denne bakgrunn er det ikke tillatt med forskjellige markiser, bruk av parabolantenner eller lagring på balkonger/terrasser/utearealer. Grilling på balkonger/terrasser er ikke tillatt med mindre Sameiet bestemmer noe annet.

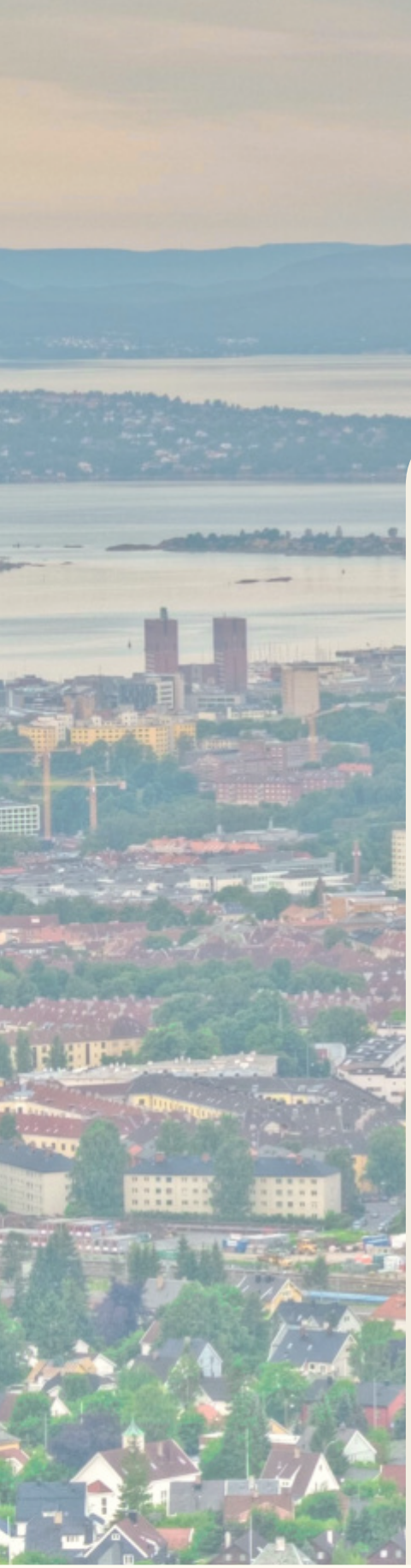
§ 11 Pålegg om salg - tvangsfravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

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 fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr, lov om eierseksjoner § 27.

§ 12 Forholdet til lov om eierseksjoner

For øvrig gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.



Innkalling til årsmøte

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Huitfeldts Gate 35 Sameiet

årsmøte 2024

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 21.05.2024, kl 17:00

Sted: På Zoom

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

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

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til ronning.tone@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2024 i Huitfeldts Gate 35 Sameiet tirsdag 21.05.2024.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

    Link: https://us06web.zoom.us/j/85903110660

    Oppgi passord: 925668

Ved bruk av mobiltelefon må Zoom-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

2. Ringe inn fra telefon

    Ring tlf. 23 96 05 88

    Tast så følgende:
    Meeting ID:859 0311 0660#
    Passord: 925668#

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

Årsmøte i Huitfeldts Gate 35 Sameiet

Tirsdag 21.05.2024, kl 17:00

På Zoom

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2024 i Huitfeldts Gate 35 Sameiet

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2023

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2024

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Kr 100.000 som i tidligere år, til fordeling i styret.

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 100.000,-

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Tone Hakvåg Rønning,

Rønning kan stille til gjenvalg, men oppfordrer seksjonseiere til å melde seg til vervet.

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Ida Elisabeth Ulltveit-Moe.

Petter Halseide Sumstad, seksjonseier i sameiet, har meldt seg til valg for vervet.

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Mikkel Myklebost Foss.

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 29.04.2024

Styret i Huitfeldts Gate 35 Sameiet

Styreleder, Tone Hakvåg Rønning
Styremedlem, Mikkel Foss
Styremedlem, Ida Elisabeth Ulltveit-Moe

ÅRSMELDING

2023



Årsmelding 2023 for Huitfeldts Gate 35 Sameiet

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

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Tone Hakvåg Rønning
Styremedlem, Mikkel Foss
Styremedlem, Ida Elisabeth Ulltveit-Moe

Styret har bestått av 2 kvinner og 1 mann.

Styret kan kontaktes på sameiet.hg35@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Huitfeldts Gate 35 Sameiet

Huitfeldts Gate 35 Sameiet er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 992049642. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 37 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmester- og renholdstjeneste

Huitfeldts gate 35 Sameie har egen vaktmester: Per Eriksen i firmaet Clean Service AS. Eriksen kan treffes på tlf 900 54 388 og epost per.eriksen@cleanservice.no. Daglig leder Espen Johansen: tlf 982 63 849.

Clean Service AS ivaretar oppgavene knyttet til renholdstjeneste, rydding, plenklipping, snømåking og løpende vedlikehold.

Bredbånd, kabel-tv

Huitfeldts gate 35 Sameie har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv. Ved problem med bredbånd, kabel-TV eller valg av pakke må seksjonseier ta kontakt med Telia direkte: 92405050.

Nøkler, skilt

Styret skal kontaktes pr epost (sameiet.hg35@gmail.com) eller via kontaktskjema på hg35.no ved behov for nøkkel til hoveddør eller kjeller, og for endring av navn på ringeklokke. Seksjonseier er selv ansvarlig for postkasselås med nøkler, leilighetslås og anskaffelse av nøkler til inngangsdøren til egen leilighet.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn skal eier av bolig sørge for at

boligen er utstyrt med minst en godkjent røykvarsler, plassert slik at den høres tydelig på alle soverommene når dører er lukket. Eier skal også sørge for at boligen er utstyrt med manuelt slokkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Som manuelt slokkeutstyr nevnes pulverapparat eller husbrannslange. Styret oppfordrer alle til å montere komfyrvakt på kjøkkenet. For eierseksjonssameier: Det er den enkelte eiers ansvar å anskaffe og montere og kontrollere utstyret. NB: Pulverapparat skal vendes regelmessig for å hindre at pulveret klumper seg, vend apparatet flere ganger, minst fire ganger, per år.

Styret er ansvarlig for fellesområder.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Huitfeldts gate 35 Sameie, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
Brann- og eksplosjonsvernloven
Forurensningsloven
Arbeidsmiljøloven
For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

I 2017 fikk alle leiligheter fra andre til fjerde etasje utlevert brannline med midjefeste, og festekrok til linene ble montert i leilighetene. Seksjonene ble sprinklet ved rehabiliteringen i 2007, og fellesområdene ble sprinklet i 2018.

Sameiet har faste avtaler for årlige kontroller av sprinkleranlegg og for røykluker som finnes i hver oppgang. Vaktmester skifter årlig batteri i oppgangenes røykvarslere. Hver oppgang har to pulverapparat, som vendes regelmessig av vaktmester.

For å bidra til ytterligere trygghet og trivsel har sameiet en bomiljøavtale med vekterfirmaet Proff Security AS. Vekter kan tilkalles av beboere ved for eksempel uro fra naboer utover stilletid eller uvedkommende personer i fellesarealer. Telefonnummer 24/7: 23626262, tast 3 for å snakke med operativ vekter.

Sameiet inngikk i 2023 avtale med Trippel Høydeservice AS om kontinuerlig overvåkning av snøsamling på gårdens tak, og fjerning av snø når nødvendig.

Forsikring

Eiendommen til Huitfeldts gate 35 Sameie er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 90134534.
Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.
Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret. Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2023

Det ble i 2023 gjennomført overdragelse av 2 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

I 2018 ble følgende utført:

Alle fellesområdene i gården ble sprinklet. Alle trapperom og inngangsparti ble pusset opp og malt. Fliser ble lagt på gulv, LVT-fliser (vedlikeholdsfrie i 20 år) ble lagt i trappetrinn og nye lamper kom i alle inngangsparti og fellesområder. I indre gård ble fasade og vinduer malt. Det lyktes ikke å få fjernet gammel maling fra granittsokkelen. Det ble lagt nye smyglister rundt vinduene på ytre fasade, og vinduene ble malt. Muren på ytre fasade var i svært dårlig stand og muren måtte derfor totalrenoveres. På grunn av de store ekstrakostnadene til fasademuren ble det ikke rom for å skifte ytterdørene til dører som harmonerer med gården. I påvente av oppsparing til nye dører kan en mellomløsning bli å male aluminiumspartiene på dørene i samme farge som vinduene.

Sameiet har ingen plan for større vedlikeholdsarbeid i de kommende 8-10 år.

Styrets arbeid i 2023

Siden forrige ordinært årsmøte har styret behandlet 4 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Økonomi, felleskostnader, fast avtale om snørydding av tak, bomiljø, mindre vedlikehold.

Kostnadsutvikling 2024

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2024. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr 74.471,-, og endringer i disponible midler på kr -35.196,-.

Driften er basert på en økning i felleskostnadene. For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

29.04.2024

Godkjent elektronisk av styret i Huitfeldts Gate 35 Sameiet

Årsmeldingen er godkjent av styret 29.04.2024

ÅRSREGNSKAP

2023



¡ rsregnskap 2023 - Resultat

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 349 028	1 277 454	1 277 086	1 657 251
Sum		1 349 028	1 277 454	1 277 086	1 657 251
Sum		1 349 028	1 277 454	1 277 086	1 657 251
Forretningsfŋrsel og revisjon	2	81 102	82 103	87 400	89 000
Lŋnn og honorarer	3, 4	114 100	114 100	114 100	114 100
Vedlikehold	5	25 530	28 110	146 500	146 500
Eksterne tjenester	6	233 170	195 233	126 000	239 400
Kabel-tv og bredb³ nd		237 078	203 578	212 448	248 352
Forsikring		172 458	161 733	161 000	198 000
Kommunale avgifter		241 253	204 566	240 700	278 900
Brensel og strŋm		23 616	30 325	35 000	35 000
Andre driftsutgifter	7	21 364	28 516	22 400	18 600
Sum		1 149 670	1 048 265	1 145 548	1 367 852
Driftsresultat		199 358	229 189	131 538	289 399
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	4 963	2 800	0	0
Rentekostnad	9	203 790	145 668	167 406	214 928
Andre finansposter	10	16 626	19 130	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-182 201	-123 738	-167 406	-214 928
¡ rsresultat	11	17 157	105 451	-35 868	74 471
Budsjettmessige poster					
Avdrag l³ n		-111 402	-127 250	-120 392	-109 667
Endring i disponible midler	11	-94 245	-21 799	-156 260	-35 196

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omlŋpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 563	68
Til gode av forretningsfŋrer		0	392
Forskuddsbetalte kostnader	12	70 787	63 656
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende p³ driftskonto		124 956	265 731
Innest³ ende p³ sŊrvilk³ r		161	157
Sum omlŋpsmidler		200 467	330 004
SUM EIENDELER		200 467	330 004

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-2 652 299	-2 757 750
¡ rets resultat	11	17 157	105 451
Sum egenkapital	13	-2 635 141	-2 652 299
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev l³ n	14	2 799 389	2 910 791
Sum langsiktig gjeld		2 799 389	2 910 791
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	27 230
Gjeld til forvaltningsklient		-49	0
Leverandŋrgjeld		23 058	32 679
P³ lŋpne renter		10 301	8 338
Annen kortsiktig gjeld		2 910	3 265
Sum kortsiktig gjeld		36 220	71 512
Sum gjeld		2 835 609	2 982 303
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		200 467	330 004

Oslo 31.12.23
Styret i Huitfeldts Gate 35 Sameiet

Sted:_____, dato:_____

Tone Hakv³ g Rŋnning	Mikkel Foss	Ida Elisabeth Ulltveit-Moe
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er fŋrt etter regnskapslovens bestemmelser for sm³ foretak og er basert p³ fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsfŋring av innkrevde felleskostnader skjer m³ nedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlŋpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert p³ nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i lŋpet av et ³r. ð vrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi n³r verdifallet ikke forventes ³ vŊre forbig³ende. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsfŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som fŋlge av renteendringer.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Inntekter felleskostnader	843 132	812 514	807 688	1 051 304
3607 Renter og avdrag	287 808	246 852	251 398	324 595
3612 Inntekt kabel-tv	185 148	185 148	185 000	248 352
3617 Energitillegg	32 940	32 940	33 000	33 000
Sum	1 349 028	1 277 454	1 277 086	1 657 251

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	11 750	10 750	11 500	12 000
Forretningsfŋrerhonorar	54 768	51 228	56 400	57 000
Annen regnskapsfŋrsel	14 584	20 125	19 500	20 000
Sum	81 102	82 103	87 400	89 000

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	100 000	100 000	100 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100	14 100	14 100
Sum	114 100	114 100	114 100	114 100

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styrepeioden 2022-2023.

Note 4 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til ³ ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	10 000	0	126 500	126 500
6620 Vedlikehold uteomr³ de	5 630	3 498	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	0	1 904	0	0
6650 P³ kostning / Rehabilitering / Investering	9 900	8 737	0	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	3 971	0	0
6695 Egenandel forsikring	0	10 000	20 000	20 000
Sum	25 530	28 110	146 500	146 500

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6330 Vaktmestertjenester	51 168	48 881	50 000	55 000
6360 Renhold	70 590	64 760	66 000	72 400
6395 Sommer- og vinterkostnader	31 730	0	0	32 000
6780 Lŋpende drifts- og serviceavtaler	79 682	81 592	10 000	80 000
Sum	233 170	195 233	126 000	239 400

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bŋker, scanning	1 616	1 816	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	1 533	1 523	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	240	0	0
7720 Generalforsamling / ³ rsmŋte	3 439	9 968	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	4 182	2 997	0	0
7781 Kostnader for bomiljŋtiltak	2 341	0	3 600	3 600
7790 Andre driftskostnader	8 253	11 972	18 800	15 000
Sum	21 364	28 516	22 400	18 600

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8050 Renteinntekt bank	4 963	2 631	0	0
8055 Renteinntekt sŊrvilk³ r 3	0	169	0	0
Sum	4 963	2 800	0	0

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8142 L³ nenr 1829.49.60143	203 790	144 805	167 406	214 928
8159 Andre rentekostnader	0	863	0	0
Sum	203 790	145 668	167 406	214 928

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8090 Andre finansinntekter	16 626	19 130	0	0
Sum	16 626	19 130	0	0

Note 11 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler pr 01.01	258 492	280 291
B. Endringer disponible midler		
¡ rets resultat	17 157	105 451
Avdrag langsiktig l³ n	-111 402	-127 250
B. ¡ rets endring i disponible midler	-94 245	-21 799
C. Disponible midler 31.12	164 248	258 492

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1742 Forskuddsbetalt forsikring	29 374	25 587
1749 Forskuddsbetalte kostnader	41 413	38 069
Sum	70 787	63 656

Note 13 - Egenkapital

Balansen i ³ rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balansefŋrte verdi er lavere enn sameiets gjeld.
Det vil i ³ rene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til ³ betjene sameiets l³ n gjennom felleskostnadene.

Note 14 - L³ n

Kreditor:	Sparebank 1 Østlandet
Form³ l:	rehabilitering av fasade og oppganger
L³ nenummer:	18294960143
L³ netype:	Annuitet
Opptaks³ r:	2018
Rentesats:	7.90 %
Beregnet innfridd:	15.04.2038
Opprinnelig l³ nebelŋp:	3 500 000
L³ nesaldo 01.01:	2 910 791
Avdrag i perioden:	111 402
L³ nesaldo 31.12:	2 799 389
Saldo 5 ³ r frem i tid:	2 162 645

L³ n

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 18294960143	1	150 088	150 088
	1	145 029	145 029
	1	143 342	143 342
	1	116 360	116 360
	1	109 615	109 615
	2	101 183	202 366
	1	96 124	96 124
	1	91 064	91 064
	2	86 005	172 010
	1	84 319	84 319
	2	82 633	165 266
	3	77 573	232 719
	2	69 142	138 284
	1	65 769	65 769
	1	64 082	64 082
	3	59 023	177 069
	2	57 337	114 674
	1	55 651	55 651
	2	53 964	107 928
	2	52 278	104 556
	3	45 532	136 596
	3	42 159	126 477

Resultat og balanse med noter for Huitfeldts Gate 35 Sameiet.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Huitfeldts Gate 35 Sameiet

Styreleder	Tone Hakvåg Rønning (sign.)	30.04.2024
Styremedlem	Mikkel Foss (sign.)	30.04.2024
Styremedlem	Ida Elisabeth Ulltveit-Moe (sign.)	30.04.2024

Til årsmøtet i Huitfeldts Gate 35 Sameiet

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Huitfeldts Gate 35 Sameiet som viser et overskudd på NOK 17 157. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 07.05.2024

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Oslo, 7. mai 2024
MPR Revisjon AS

Terje Brevik
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
07.05.2024

Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*
Brevik, Terje *Norwegian BankID*	05/07/2024 12:58:02

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

PROTOKOLL

2024



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Huitfeldts Gate 35 Sameiet tirsdag 21.05.2024 kl. 17:00 - På Zoom.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2024 i Huitfeldts Gate 35 Sameiet

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Knut Arne Eriksen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 4 seksjonseiere og ingen representert med fullmakt, til sammen 4 stemmeberettigede.

I tillegg møtte styreleder Tone Hakvåg Rønning og styremedlem Ida Ulltveit-Moe.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Knut Arne Eriksen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Tone Hakvåg Rønning valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2023

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

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

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2024

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)
Kr 100.000 som i tidligere år, til fordeling i styret.

Vedtak:
Styret honoreres med kr 100 000,-

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder for 2 år
Styreleder som har fullført sin periode: Tone Hakvåg Rønning,

Rønning kan stille til gjenvalg, men oppfordrer seksjonseiere til å melde seg til vervet.

Vedtak:
Tone Hakvåg Rønning ble valgt som styreleder for 2 år.

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år
Styremedlem som har fullført sin periode: Ida Elisabeth Ulltveit-Moe.

Petter Halseide Sumstad, seksjonseier i sameiet, har meldt seg til valg for vervet.

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Mikkel Myklebost Foss.

Vedtak:
Petter Halseide Sumstad ble valgt for 2 år.

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Ingen valgt

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 17:15

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Tone Hakvåg Rønning for 2 år
- Styremedlem: Petter Halseide Sumstad, for 2 å
- Styremedlem: Mikkel Foss 1 år igjen

Protokoll for Huitfeldts Gate 35 Sameiet

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Knut-Arne Eriksen (sign.)	22.05.2024
Protokollvitne	Tone Hakvåg Rønning (sign.)	22.05.2024

III Distr.

J.-No. 76/88.

649/89.

STADSKONDUKTØREN 1229/88. KRISTIANIA

STADSINGENIØREN 1254 – 88 I KRISTIANIA

Bygningsanmeldelse

til 3die Distrikt.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grund af Matr.-No. 35 ved Heistfeldtsgaden agtes opført en Bygning overensstemmende med vedlagte Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: 456. □ Meter i 3. Etager; ~~□ Meter i . . . do.~~ } tilsammen: 456 m².

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) 156 m².

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Vaaningshus.

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags —

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33)

12,55 m. 15,70 m.

Etagernes Antal 3.

Etagernes Høide (§ 44) 3,40 m.

Fundamentering (§ 26) dobbelt 5te Fløver under hele Bygningen Grundsmuren i Sandkalk.

Grundbeskaffenhed fast Ler.

Isolation (§ 25) Stenlagpap.

Drainering Draineres med 5 cm Lerrør langs Grundmuren som gives Afløb til Klosetten.

Bygningsmateriale, § 26 Stenen.

Bygningsmaade og særegne Konstruktioner (§§ 68 og 69) ———

2

Tagtækning, § 35 ildfast

Vandfald og Aabninger mod Nabo (§§ 21, 22 og 38) ———

Loftsindredning (Tagkviste), §§ 37 og 44 Loftrum Klædskammer.

Indredning i Kjælderne (Nedgange), §§ 19 og 43 Werkstæder Brygger hus Rulleg Stryge værelse.

Trappeantal (ildfaste), § 41 3.

Antal f Piber med Antal af tilhørende Ildsteder (§ 49 e) 11, 9 ldre Piber

Fritliggende Kakkelovnsrør (§60) ———

Lokum, (§§ 63 og 64) 2 Pissoirer med korrekte Nedfaldsrør udført af Gjerve pladers Bord og vandtætcementeret Beholder 15 cm over Terrainet.

Dette Bygningsarbeide er, overensstemmende med § 4 i Bygningsloven, anmeldt for vedkommende Naboer.

Kristiania den 24 August 1888 Malermester Gundersen
ved Rudolf Hansteen

Rich. Andresens Papirhandel, Carl Johan Gade.

Arkitekt team AS
arkitekter og sivilarkitekter mnal
LINDGREN EFTF. - RINGDALEN - SVENDSEN - PARKER - SIVERTSEN - HARAM - DAHL

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

M	20 DES. 2004		
SAKSNR: 200413710-1			
AVD D	SBH	ANR 531	MERKN

15/12-04

Oslo Kommune
Plan og Bygningsetaten
Sak.: Kristoffelsgt. 35 G.nr. 209/121

Vedlagt oversendes vår søknad om tillatelse til å forbinde med søknad om innredning/ombygging.

S. Svendsen

MOTTATT
17 DES. 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

OSLO
ARKITEKTTEAM AS
Geitmyrsveien 27 - 0171 OSLO
Tlf.: 22 93 12 80 - Fax: 22 56 71 18
E-post: arkitektteam-o@online.no

Foretaksreg.:
NO 942216432MVA
Bankgiro:
6051 06 03772

NPA

Vedlegg nr. C - 1 | Kommunens saksnr.

Gjenpart av nabovarsel

for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)

For nedenfornevnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i § 94 nr. 3 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77, sendt følgende nabovarsel:

Til kommune

Oslo kommune, Plan og Bygningsetaten
Pb. 364 Sentrum
0102 OSLO

Kopi av dette dokumentet uten vedlegg sendes kommunen, samtidig som naboer varsles.

Tiltak på eiendommen:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
209	121		

Eiendommens adresse: Huitfeldts gate 35

Postnr.	Poststed
0253	OSLO

Eier/fester: Oslogårder KS

Det varsles herved om

☒ **Søknad om tiltak som krever tillatelse** etter plan- og bygningsloven § 93

- ☐ Nybygg
- ☐ Riving
- ☐ Innhegning mot veg
- ☒ Annet
- ☐ Anlegg
- ☐ Skilt
- ☒ Bruksendring
- ☒ Endring av fasade
- ☐ Eiendomsdeling eller bortfeste
- ☐ Dispensasjoner

-beskriv: Loftsutbygging / ominnredning

☐ **Melding om tiltak** etter plan- og bygningsloven

- ☐ Driftsbygning i landbruket pbl § 81
- ☐ Mindre byggearbeid
- ☐ Skilt

Beskriv nærmere hva nabovarselet gjelder

Innredning av loft + ominnredning av hybelleiligheter - nye kjøkken/våtrom.
Bruksendring fra kontor til boligformål i del av 1.etg.

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	☒
Situasjonsplan	D	1 - 1	☐
Fasadetegninger og snitt		1 - 4	☐
Andre vedlegg		-	☒

MOTTATT
17 DES. 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Adresser

☒ Søknaden er lagt ut på besøksadresse.

Ansvarlig søkers postadresse: ARKITEKTteam AS, Oslo,Geitmyrsvn. 27,0171 ,OSLO

Eventuelle merknader må være kommet til ansvarlig søker innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. (Kopi kan sendes kommunen).

☐ Meldingen kan sees hos kommunen på adresse:

Kommunens adresse:

Eventuelle merknader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift (tiltakshaver eller ansvarlig søker)
Oslo	13.12.04	Stein Steensen

Copyright NBR Nr. 5155 Nr. 705155 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003/7-2003 FF

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt.

Eiendom/byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Adresse
209	121			Huitfeldts gate 35

Nabo-/gjenboer eiendom — **Nabo-/gjenboer eiendoms eiers/fester**

1

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
209	114	0		LORENTZEN EIENDOM AS

Adresse	Adresse
HUITFELDTS GATE 28 B	PB. 72 HOLMENKOLLEN

Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
		0712	0SLO	0811

Personlig kvittering for mottatt varsel: ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket — Dato | Sign.

2

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
209	116	0		PECUNIA BOLIGUTLEIE AS

Adresse	Adresse
HUITFELDTS GATE 30	PB. 1230 VIKA

Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
		0110	OSLO	0812

Personlig kvittering for mottatt varsel: ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket — Dato | Sign.

4

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
209	253	0		OBSERVATORIEGATEN 13/15 AS

Adresse	Adresse
OBSERVATORIEGATA 15	PRESIDENT HARBITZGATE 16 C/O R

Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
		0259	OSLO	0813

Personlig kvittering for mottatt varsel: ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket — Dato | Sign.

9

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
209	255	0		GRETE HASLE HERMANSEN

Adresse	Adresse
OBSERVATORIEGATA 17 B m.fl.	GREPPERØD

Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
		1591	SPERREBOTN	0814

Personlig kvittering for mottatt varsel: ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket — Dato | Sign.

5

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
209	301	0		NICLAS AMUNDSEN

Adresse	Adresse
REICHWEINS GATE 5	REICHWEINS GATE 5

Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
		0254	OSLO	0815

Personlig kvittering for mottatt varsel: ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket — Dato | Sign.

6

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
209	301	0		TOBIAS FRAMBE SVENNINGSEN

Adresse	Adresse
REICHWEINS GATE 5	REICHWEINS GATE 5

Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
		0254	OSLO	0816

Personlig kvittering for mottatt varsel: ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket — Dato | Sign.

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 6 **Sign.**

Copyright NBR Nr. 5155 Nr. 705155 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003/7-2003 FF

Vedlegg nr. C - 2 | Kommunens saksnr.

Gjenpart av nabovarsel

for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)

For nedenfornevnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i § 94 nr. 3 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77, sendt følgende nabovarsel:

Til kommune

Oslo kommune, Plan og Bygningsetaten
Pb. 364 Sentrum
0102 OSLO

Kopi av dette dokumentet uten vedlegg sendes kommunen samtidig som naboer varsles.

Tiltak på eiendommen:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
209	121		

Eiendommens adresse: Huitfeldts gate 35

Postnr.	Poststed
0253	OSLO

Eier/fester: Oslogårder KS

Det varsles herved om

☒ **Søknad om tiltak som krever tillatelse** etter plan- og bygningsloven, § 93.

☐ Nybygg	☐ Anlegg	☒ Endring av fasade
☐ Riving	☐ Skilt	☐ Eiendomsdeling eller bortfeste
☐ Innhegning mot veg	☒ Bruksendring	☐ Dispensasjoner
☒ Annet		

-beskriv: Loftsutbygging / ominnredning

☐ **Melding om tiltak** etter plan- og bygningsloven

- ☐ Driftsbygning i landbruket pbl § 81
- ☐ Mindre byggearbeid
- ☐ Skilt

Beskriv nærmere hva nabovarselet gjelder

Innredning av loft + ominnredning av hybelleiligheter - nye kjøkken/våtrom.
Bruksendring fra kontor til boligformål i del av 1.etg.

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	☒
Situasjonsplan	D	1 - 1	☐
Fasadetegninger og snitt	E	1 - 4	☐
Andre vedlegg	J	-	☒

MOTTATT
17 DES. 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Adresser

☒ Søknaden er lagt ut på besøksadresse: | Ansvarlig søkers postadresse: ARKITEKTeam AS, Oslo, Geitmyrsvn. 27, 0171, OSLO

Eventuelle merknader må være kommet til ansvarlig søker innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. (Kopi kan sendes kommunen).

☐ Meldingen kan sees hos kommunen på adresse: | Kommunens adresse

Eventuelle merknader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift (tiltakshaver eller ansvarlig søker)
Oslo	13.12.04	Stein Reendsen

Copyright NBR Nr. 5155 Nr. 705155 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003/7-2003 FF

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering
Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt

Eiendom/byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Adresse
209	121			Huitfeldts gate 35

	Nabo-/gjenboer eiendom			Nabo-/gjenboer eiendoms eiers/fester		
	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	
7	209	301	0		HILDE HELGELAND	
	Adresse				Adresse	
	REICHWEINS GATE 5				ULLEVÅLSALLEEN 20	
	Postnr.	Poststed			Postnr. / Poststed	Poststedets reg.nr.
					0852 OSLO	0817
	Personlig kvittering for mottatt varsel: ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato	Sign.
	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	
8	209	301	0		SUSAN ANNE TUTT	
	Adresse				Adresse	
	REICHWEINS GATE 5				REICHWEINS GATE 5	
	Postnr.	Poststed			Postnr. / Poststed	Poststedets reg.nr.
					0254 OSLO	0818
	Personlig kvittering for mottatt varsel: ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato	Sign.
	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	
9	209	301	0		TERJE OLIN BRAATHEN	
	Adresse				Adresse	
	REICHWEINS GATE 5				REICHWEINS GATE 5	
	Postnr.	Poststed			Postnr. / Poststed	Poststedets reg.nr.
					0254 OSLO	0819
	Personlig kvittering for mottatt varsel: ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato	Sign.
	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	
10	209	301	0		THOMAS ASBJØRNSEN	
	Adresse				Adresse	
	REICHWEINS GATE 5				EKEBERGSTIEN 4	
	Postnr.	Poststed			Postnr. / Poststed	Poststedets reg.nr.
					1181 OSLO	0820
	Personlig kvittering for mottatt varsel: ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato	Sign.
	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	
11	209	301	0		WILLIAM J.R. CRAIG	
	Adresse				Adresse	
	REICHWEINS GATE 5				REICHWEINS GATE 5	
	Postnr.	Poststed			Postnr. / Poststed	Poststedets reg.nr.
					0254 OSLO	0821
	Personlig kvittering for mottatt varsel: ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato	Sign.
	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	
12	209	301	0		BØRGE ERDAL	
	Adresse				Adresse	
	REICHWEINS GATE 5				REICHWEINS GATE 5	
	Postnr.	Poststed			Postnr. / Poststed	Poststedets reg.nr.
					0254 OSLO	0822
	Personlig kvittering for mottatt varsel: ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato	Sign.

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 6 **Sign.**

Copyright NBR Nr. 5155 Nr. 705155 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003/7-2003 FF

Vedlegg nr. C - 3

Kommunens saksnr.

Gjenpart av nabovarsel

for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)

For nedenfornevnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i § 94 nr. 3 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77, sendt følgende nabovarsel:

Til kommune

Oslo kommune, Plan og Bygningsetaten
Pb. 364 Sentrum
0102 OSLO

Kopi av dette dokumentet uten vedlegg sendes kommunen, samtidig som naboer varsles.

Tiltak på eiendommen:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
209	121		

Eiendommens adresse: Huitfeldts gate 35

Postnr.: 0253 Poststed: OSLO

Eier/fester: Oslogårder KS

Det varsles herved om

☒ **Søknad om tiltak som krever tillatelse** etter plan- og bygningsloven § 93

- ☐ Nybygg
- ☐ Anlegg
- ☒ Endring av fasade
- ☐ Riving
- ☐ Skilt
- ☐ Eiendomsdeling eller bortfeste
- ☐ Innhegning mot veg
- ☒ Bruksendring
- ☐ Dispensasjoner
- ☒ Annet

-beskriv: Loftsutbygging / ominnredning

☐ **Melding om tiltak** etter plan- og bygningsloven

- ☐ Driftsbygning i landbruket pbl § 81
- ☐ Mindre byggearbeid
- ☐ Skilt

Beskriv nærmere hva nabovarselet gjelder

Innredning av loft + ominnredning av hybelleiligheter - nye kjøkken/våtrom.
Bruksendring fra kontor til boligformål i del av 1.etg.

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	☒
Situasjonsplan	D	1 - 1	☐
Fasadetegninger og snitt	E	1 - 4	☐
Andre vedlegg		-	☒

MOTTATT
17 DES. 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Adresser

☒ Søknaden er lagt ut på besøksadresse:

Ansvarlig søkers postadresse: ARKITEKTeam AS, Oslo,Geitmyrsvn. 27,0171 ,OSLO

Eventuelle merknader må være kommet til ansvarlig søker innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. (Kopi kan sendes kommunen).

☐ Meldingen kan sees hos kommunen på adresse:

Kommunens adresse:

Eventuelle merknader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift tiltakshaver eller ansvarlig søker)
Oslo	13.12.04	

Copyright NBR Nr. 5155 Nr. 705155 Sem & Stenersen Prokom AS Oslo 7-2003/7-2003 FF

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt.

Eiendom/byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Adresse
209	121			Huitfeldts gate 35

Nabo-/gjenboer eiendom — **Nabo-/gjenboer eiendoms eiers/fester**

13

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
209	301	0		CHERYL LEICHTER CARLING

Adresse	Adresse
REICHWEINS GATE 5	REICHWEINS GATE 5

Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
		0254	OSLO	0823

Personlig kvittering for mottatt varsel: ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket — Dato — Sign.

14

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
209	301	0		HAMAT EIENDOM AS

Adresse	Adresse
REICHWEINS GATE 5	MAJORSTUVEIEN 36

Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
		0367	OSLO	0824

Personlig kvittering for mottatt varsel: ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket — Dato — Sign.

15

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
209	301	0		ELINE KARLSEN HUITFELDT

Adresse	Adresse
REICHWEINS GATE 5	FOSSILVEIEN 14

Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
		0198	OSLO	0825

Personlig kvittering for mottatt varsel: ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket — Dato — Sign.

16

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
209	301	0		HARALD DOKKEN

Adresse	Adresse
REICHWEINS GATE 5	TASSEBEKKVEIEN 137

Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
		3160	STOKKE	0826

Personlig kvittering for mottatt varsel: ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket — Dato — Sign.

17

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
209	303	0		STIG BJØRNAR ANDERSEN

Adresse	Adresse
REICHWEINS GATE 8 B	HELLVIKSTRAND 25

Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
		1450	NESODDTANGEN	0827

Personlig kvittering for mottatt varsel: ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket — Dato — Sign.

18

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
209	303	0		ERIK ANDRESEN

Adresse	Adresse
REICHWEINS GATE 8 B	PARKVEIEN 75

Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
		0254	OSLO	0828

Personlig kvittering for mottatt varsel: ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket — Dato — Sign.

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: _____ **Sign.**

MAJORSTUEN OSLO 5. 12. 01

Copyright NBR Nr. 5155 Nr. 705155 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003/7-2003 FF

Vedlegg nr. C - 4 | Kommunens saksnr.

Gjenpart av nabovarsel

for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)

For nedenfornevnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i § 94 nr. 3 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77, sendt følgende nabovarsel:

Til kommune

Oslo kommune, Plan og Bygningsetaten
Pb. 364 Sentrum
0102 OSLO

Kopi av dette dokumentet uten vedlegg sendes kommunen samtidig som naboer varsles.

Tiltak på eiendommen:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
209	121		

Eiendommens adresse: Huitfeldts gate 35

Postnr. 0253 Poststed OSLO

Eier/fester: Oslogårder KS

Det varsles herved om

☒ **Søknad om tiltak som krever tillatelse** etter plan- og bygningsloven § 93:

- ☐ Nybygg
- ☐ Riving
- ☐ Innhegning mot veg
- ☒ Annet
- ☐ Anlegg
- ☐ Skilt
- ☒ Bruksendring
- ☒ Endring av fasade
- ☐ Eiendomsdeling eller bortfeste
- ☐ Dispensasjoner

-beskriv: Loftsutbygging / ominnredning

☐ **Melding om tiltak** etter plan- og bygningsloven

- ☐ Driftsbygning i landbruket pbl § 81
- ☐ Mindre byggearbeid
- ☐ Skilt

Beskriv nærmere hva nabovarselet gjelder

Innredning av loft + ominnredning av hybelleiligheter - nye kjøkken/våtrom.
Bruksendring fra kontor til boligformål i del av 1.etg.

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	☒
Situasjonsplan	D	1 - 1	☐
Fasadetegninger og snitt	E	1 - 4	☐
Andre vedlegg		-	☒

MOTTATT
17 DES. 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Adresser

☒ Søknaden er lagt ut på besøksadresse:

Ansvarlig søkers postadresse: ARKITEKTteam AS, Oslo,Geitmyrsvn. 27,0171 ,OSLO

Eventuelle merknader må være kommet til ansvarlig søker innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. (Kopi kan sendes kommunen).

☐ Meldingen kan sees hos kommunen på adresse:

Kommunens adresse:

Eventuelle merknader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift tiltakshaver eller ansvarlig søker
Oslo	13.12.04	

Copyright NBR Nr. 5155 Nr. 705155 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003/7-2003 FF

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt.

Eiendom/byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Adresse
209	121			Huitfeldts gate 35

Nabo-/gjenboer eiendom — **Nabo-/gjenboer eiendoms eiers/fester**

19

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
209	303	0		HILDE og OLE BJØRGE

Adresse	Adresse
REICHWEINS GATE 8 B	X

Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
		2634	FÅVANG	0825

Personlig kvittering for mottatt varsel

☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket

Dato: Sign.:

20

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
209	303	0		BJARNE LØKKEN

Adresse	Adresse
REICHWEINS	X

Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
		2634	FÅVANG	0830

Personlig kvittering for mottatt varsel

☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket

Dato: Sign.:

21

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
209	303	0		GUNN MARTE MIDTBØ

Adresse	Adresse
REICHWEINS GATE 8 B	REICHWEINS GATE 8 A

Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
		0254	OSLO	0831

Personlig kvittering for mottatt varsel

☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket

Dato: Sign.:

22

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
209	303	0		RUNE KRISTIANSEN

Adresse	Adresse
REICHWEINS GATE 8 B	REICHWEINS GATE 8 A

Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
		0254	OSLO	0832

Personlig kvittering for mottatt varsel

☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket

Dato: Sign.:

23

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
209	303	0		JASMINE S SATTARVANDI

Adresse	Adresse
REICHWEINS GATE 8 B	REICHWEINS GATE 8 A

Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
		0254	OSLO	0833

Personlig kvittering for mottatt varsel

☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket

Dato: Sign.:

24

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
209	303	0		THOMAS HENRIK OPSAHL

Adresse	Adresse
REICHWEINS	REICHWEINS GATE 8 A

Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
		0254	OSLO	0834

Personlig kvittering for mottatt varsel

☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket

Dato: Sign.:

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 10 **Sign.**

Copyright NBR Nr. 5155 Nr. 705155 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003/7-2003 FF

Vedlegg nr. C - 5 | Kommunens saksnr.

Gjenpart av nabovarsel

for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)

For nedenfornevnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i § 94 nr. 3 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77, sendt følgende nabovarsel:

Til kommune

Oslo kommune, Plan og Bygningsetaten
Pb. 364 Sentrum
0102 OSLO

Kopi av dette dokumentet uten vedlegg sendes kommunen samtidig som naboer varsles.

Tiltak på eiendommen:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
209	121		

Eiendommens adresse: Huitfeldts gate 35

Postnr. 0253 Poststed OSLO

Eier/fester: Oslogårder KS

Det varsles herved om

☒ **Søknad om tiltak som krever tillatelse** etter plan- og bygningsloven § 93

- ☐ Nybygg
- ☐ Riving
- ☐ Innhegning mot veg
- ☒ Annet
- ☐ Anlegg
- ☐ Skilt
- ☒ Bruksendring
- ☒ Endring av fasade
- ☐ Eiendomsdeling eller bortfeste
- ☐ Dispensasjoner

-beskriv: Loftsutbygging / ominnredning

☐ **Melding om tiltak** etter plan- og bygningsloven

- ☐ Driftsbygning i landbruket pbl § 81
- ☐ Mindre byggearbeid
- ☐ Skilt

Beskriv nærmere hva nabovarselet gjelder

Innredning av loft + ominnredning av hybelleiligheter - nye kjøkken/våtrom.
Bruksendring fra kontor til boligformål i del av 1.etg.

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	☒
Situasjonsplan	D	1 - 1	☐
Fasadetegninger og snitt	E	1 - 4	☐
Andre vedlegg	J	-	☒

Adresser

☒ Søknaden er lagt ut på besøksadresse:

Ansvarlig søkers postadresse: ARKITEKTteam AS, Oslo, Geitmyrsvn. 27, 0171, OSLO

Eventuelle merknader må være kommet til ansvarlig søker innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. (Kopi kan sendes kommunen).

☐ Meldingen kan sees hos kommunen på adresse:

Kommunens adresse:

Eventuelle merknader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift (tiltakshaver eller ansvarlig søker)
Oslo	13.12.04	Stephan Reendsen

17 PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Copyright NBR Nr. 5155 Nr. 705155 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003/7-2003 FF

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt.

Eiendom/byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Adresse
209	121			Huitfeldts gate 35

Nabo-/gjenboer eiendom — Nabo-/gjenboer eiendoms eiers/fester

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
209	303	0		ERIK LAURITZEN

Adresse	Adresse			Poststedets reg.nr.
REICHWEINS	REICHWEINS GATE 8 A	0254	OSLO	0835

Personlig kvittering for mottatt varsel: ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket — Dato — Sign.

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
209	303	0		JEANETTE TARANGER

Adresse	Adresse			Poststedets reg.nr.
REICHWEINS GATE 8 B	REICHWEINS GATE 8 A	0254	OSLO	0836

Personlig kvittering for mottatt varsel: ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket — Dato — Sign.

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
209	303	0		ANNA VICTORIA ØSTGREN

Adresse	Adresse			Poststedets reg.nr.
REICHWEINS GATE 8 B	REICHWANS GATE 8 A	0254	OSLO	0837

Personlig kvittering for mottatt varsel: ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket — Dato — Sign.

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
209	303	0		ASTRID LØKKEN

Adresse	Adresse			Poststedets reg.nr.
REICHWEINS GATE 8 B	ARE FRODES VEI 14	3716	SKIEN	0838

Personlig kvittering for mottatt varsel: ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket — Dato — Sign.

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
209	303	0		ODDRUN HALDIS FLATEN

Adresse	Adresse			Poststedets reg.nr.
REICHWEINS GATE 8 B	STORENGVEGEN 14	2819	GJØVIK	0839

Personlig kvittering for mottatt varsel: ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket — Dato — Sign.

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
209	303	0		STIAN ARNSTAD

Adresse	Adresse			Poststedets reg.nr.
REICHWEINS GATE 8 B	REICHWEINS GATE 8 A	0254	OSLO	0840

Personlig kvittering for mottatt varsel: ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket — Dato — Sign.

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 6 **Sign.**

MAJORSTUEN 15.12.04

Copyright NBR Nr. 5155 Nr. 705155 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003/7-2003 FF

Vedlegg nr. C - 6 | Kommunens saksnr.

Gjenpart av nabovarsel

for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)

For nedenfornevnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i § 94 nr. 3 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77, sendt følgende nabovarsel:

Til kommune

Oslo kommune, Plan og Bygningsetaten
Pb. 364 Sentrum
0102 OSLO

Kopi av dette dokumentet uten vedlegg sendes kommunen, samtidig som naboer varsles.

Tiltak på eiendommen:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
209	121		

Eiendommens adresse: Huitfeldts gate 35

Postnr.	Poststed
0253	OSLO

Eier/fester: Oslogårder KS

Det varsles herved om

☒ **Søknad om tiltak som krever tillatelse** etter plan- og bygningsloven § 93

- ☐ Nybygg
- ☐ Riving
- ☐ Innhegning mot veg
- ☒ Annet
- ☐ Anlegg
- ☐ Skilt
- ☒ Bruksendring
- ☒ Endring av fasade
- ☐ Eiendomsdeling eller bortfeste
- ☐ Dispensasjoner

-beskriv: Loftsutbygging / ominnredning

☐ **Melding om tiltak** etter plan- og bygningsloven

- ☐ Driftsbygning i landbruket pbl § 81
- ☐ Mindre byggearbeid
- ☐ Skilt

Beskriv nærmere hva nabovarselet gjelder

Innredning av loft + ominnredning av hybelleiligheter - nye kjøkken/våtrom.
Bruksendring fra kontor til boligformål i del av 1.etg.

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	☒
Situasjonsplan	D	1 - 1	☐
Fasadetegninger og snitt	E	1 - 4	☐
Andre vedlegg	J	-	☒

Adresser

☒ Søknaden er lagt ut på besøksadresse: Ansvarlig søkers postadresse: ARKITEMA Team AS, Oslo, Geitmyrsvn. 27,0171 ,OSLO

Eventuelle merknader må være kommet til ansvarlig søker innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. (Kopi kan sendes kommunen).

☐ Meldingen kan sees hos kommunen på adresse: Kommunens adresse

Eventuelle merknader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift (tiltakshaver eller ansvarlig søker)
Oslo	13.12.04	Stein Svendsen

Copyright NBR Nr. 5155 Nr. 705155 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003/7-2003 FF

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt.

Eiendom/byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Adresse
209	121			Huitfeldts gate 35

Nabo-/gjenboer eiendom — **Nabo-/gjenboer eiendoms eiers/fester**

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
209	303	0		KARI BØRKE

Adresse	Adresse
REICHWEINS GATE 8 B	PARKVEIEN 75

Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
		0254	OSLO	0848

Personlig kvittering for mottatt varsel — ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket — Dato — Sign.

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
209	303	0		MARIA TERESA CHRISTOFOLI

Adresse	Adresse
REICHWEINS GATE 8 B	REICHWEINS GATE 8 A

Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
		0254	OSLO	0847

Personlig kvittering for mottatt varsel — ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket — Dato — Sign.

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
209	303	0		WILLMARSSON & ØSTBY AS

Adresse	Adresse
REICHWEINS	REICHWEINS GATE 8

Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
		0254	OSLO	0846

Personlig kvittering for mottatt varsel — ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket — Dato — Sign.

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
209	303	0		ERIK ØYGARD

Adresse	Adresse
REICHWEINS GATE 8 B	REICHWEINS GATE 8 A

Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
		0254	OSLO	0845

Personlig kvittering for mottatt varsel — ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket — Dato — Sign.

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
209	303	0		ANETTE STRANDENÆS

Adresse	Adresse
REICHWEINS GATE 8 B	REICHWEINS GATE 8 A

Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
		0254	OSLO	0844

Personlig kvittering for mottatt varsel — ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket — Dato — Sign.

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
209	303	0		INGE VIDAR STRØMME

Adresse	Adresse
REICHWEINS GATE 8 B	LARS GUTTORMSENS GATE 33

Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
		6510	KRISTIANSUND N	0843

Personlig kvittering for mottatt varsel — ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket — Dato — Sign.

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 6 **Sign.**

MAJORSTUEN C 15.12.04 OSLO

Copyright NBR Nr. 5155 Nr. 705155 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003/7-2003 FF

Vedlegg nr. C - 7 | Kommunens saksnr.

Gjenpart av nabovarsel

for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)

For nedenfornevnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i § 94 nr. 3 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77, sendt følgende nabovarsel:

Til kommune

Oslo kommune, Plan og Bygningsetaten
Pb. 364 Sentrum
0102 OSLO

Kopi av dette dokumentet uten vedlegg sendes kommunen samtidig som naboer varsles.

Tiltak på eiendommen:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
209	121		

Eiendommens adresse: Huitfeldts gate 35

Postnr. 0253 Poststed OSLO

Eier/fester: Oslogårder KS

Det varsles herved om

☒ **Søknad om tiltak som krever tillatelse** etter plan- og bygningsloven § 93

- ☐ Nybygg
- ☐ Riving
- ☐ Innhegning mot veg
- ☒ Annet
- ☐ Anlegg
- ☐ Skilt
- ☒ Bruksendring
- ☒ Endring av fasade
- ☐ Eiendomsdeling eller bortfeste
- ☐ Dispensasjoner

-beskriv: Loftsutbygging / ominnredning

☐ **Melding om tiltak** etter plan- og bygningsloven

- ☐ Driftsbygning i landbruket pbl § 81
- ☐ Mindre byggearbeid
- ☐ Skilt

Beskriv nærmere hva nabovarselet gjelder

Innredning av loft + ominnredning av hybelleiligheter - nye kjøkken/våtrom.
Bruksendring fra kontor til boligformål i del av 1.etg.

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	☒
Situasjonsplan	B	1 - 1	☐
Fasadetegninger og snitt	B	1 - 4	☐
Andre vedlegg		-	☒

MOTTATT
17 DES. 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Adresser

☒ Søknaden er lagt ut på besøksadresse:

Ansvarlig søkers postadresse: ARKITEKTteam AS, Oslo,Geitmyrsvn. 27,0171 ,OSLO

Eventuelle merknader må være kommet til ansvarlig søker innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. (Kopi kan sendes kommunen).

☐ Meldingen kan sees hos kommunen på adresse:

Kommunens adresse:

Eventuelle merknader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift (tiltakshaver eller ansvarlig søker)
Oslo	13.12.04	Steinar Stenersen

Copyright NBR Nr. 5155 Nr. 705155 Sem & Stenersen Prokom AS Oslo 7-2003/7-2003 FF

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt.

Eiendom/byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Adresse
209	121			Huitfeldts gate 35

Nabo-/gjenboer eiendom — **Nabo-/gjenboer eiendoms eiers/fester**

37

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
209	453	0		JERNBANEVERKET

Adresse	Adresse
LASSONS GATE 2	POSTBOKS 1162 SENTRUM

Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
		0107	OSLO	0841

Personlig kvittering for mottatt varsel

☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket

Dato | Sign.

38

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
209	453	0		VESTBANEALLEEN AS

Adresse	Adresse
LASSONS GATE 2	POSTBOKS 6615

Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
		0129	OSLO	0842

Personlig kvittering for mottatt varsel

☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket

Dato | Sign.

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn

Adresse	Adresse

Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.

Personlig kvittering for mottatt varsel

☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket

Dato | Sign.

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn

Adresse	Adresse

Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.

Personlig kvittering for mottatt varsel

☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket

Dato | Sign.

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn

Adresse	Adresse

Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.

Personlig kvittering for mottatt varsel

☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket

Dato | Sign.

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 2 **Sign.**

Copyright NBR Nr. 5155 Nr. 705155 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003/7-2003 FF

Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven § 93

- ☐ Enkle tiltak
- ☐ Ett-trinns søknadsbehandling
- ☒ Rammetillatelse

Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker

Foreligger sentral godkjenning ☒ Ja ☐ Nei

MOTTATT - 2 FEB. 2005 PLAN- OG BYGNINGSETATEN

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Kommunens saksnr.

Vedtaksdato (fylles ut av kommunen)

Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 1 eksemplar. Ev. ekstra sett etter avtale med kommunen)

Oslo kommune, Plan og Bygn
Pb. 364 Sentrum
0102 OSLO

SAKSNR: 200413710-2

AVD	SBH	ANR	MERKN
PBN		531	

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, skal søknad NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet.

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 209	Bnr. 121	Festenr.	Seksjonsnr.
	Bygningsnr.	Bolignr.		
	Adresse: Huitfeldts gate 35	Postnr. 0253	Poststed: OSLO	

Tiltakets art pbl § 93 (flere kryss mulig)

Nye bygg og anlegg	☐ Frittliggende	☐ Tilbygg, påbygg, underbygg		
	☐ Parkeringsplass	☐ Anlegg	☐ Veg	☐ Vesentlige terrenginngrep
Endring av bygg	☒ Konstruksjon	☒ Fasade	☐ Reparasjon	
Endring av bruk	☒ Bruksendring	☐ Vesentlig endring av tidligere drift		
Riving	☐ Hele bygg	☐ Deler av bygg	☐ Anlegg	
Bygningstekniske installasjoner *)	☐ Nyanlegg	☐ Endring	☐ Reparasjon	
Endring av boligenheter	☒ Oppdeling	☐ Sammenføyning		
Innhegning, skilt	☐ Innhegning mot veg	☐ Reklame, skilt, innretning e.l.		
Eiendomsdeling **)	☐ Deling	☐ Bortfeste	☐ Sammenføyning	
Annet	-beskriv: Br.endr.=kontor til bolig / for øvrig innr.av loft etc.			

*) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak.

**) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Kart- og delingsforretning behandles etter delingsloven. Hjemmelsinnehaver underskriver som tiltakshaver.

Ansvar og kontroll

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og at de enkelte foretakssystemer for kontroll dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven.

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon	A	1 - 1	☐
Dispensasjonssøknader	B	-	☒
Gjenpart av nabovarsel, naboprotester, merknader til naboprotester	C	1 - 7	☐
Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart- og delingsforretning	D	1 - 2	☐
Redegjørelser og tegninger	E	1 - 22	☐
Søknader om ansvarsrett og kontrollplan, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	F	1 - 2	☐
Kontrollplan for viktige og kritiske områder, kontrollerklæringer	G	1 - 1	☐
Boligspesifikasjon i GAB	H	-	☒
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg Reg. best.	J	1 - 1	☐

Underskrifter

Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket

Foretak: ARKITEKTteam AS, Oslo
Adresse: Geitmyrsvn. 27, t. 22931283
Postnr. 0171 Poststed: OSLO
Organisasjonsnr. 942216432 Telefon: 22931280
Kontaktperson: Mobiltelefon:
E-postadresse: vha@arkitektteam.no Telefaks: 22 56 71 18
Dato: 27.01.05 Underskrift:
Gjentas med blokkbokstaver: STØRKER SVENDSEN

Tiltakshaver

Navn: Oslogårder KS
Adresse: Pb. 1877 Vika
Postnr. 0122 Poststed: OSLO
Organisasjonsnr. 987 301 414 Telefon (dagtid): 23115550
☐ Enkeltperson ☐ Foretak/lag/sameie ☐ Off.virksomhet
E-postadresse:
Dato: 27.01.05 Underskrift:
Gjentas med blokkbokstaver: PETER LINNERUD

Copyright NBR Nr. 5174 Nr. 705174 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003/7-2003 FF

Vedlegg nr. A -1 | Kommunens saksnr.

Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven (pbl) innenfor angitte områder

Vedlegg til NBR 5174

Opplysningene gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 209	Bnr. 121	Festenr.	Seksjonsnr.	Signering - ansvarlig søker
	Adresse: Huitfeldts gate 35			Postnr. 0253	Poststed: OSLO
Senterpunkt for tiltaket	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):	Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):		Senterpunkt angitt ved X-koordinat:	Y-koordinat:

Forhåndskonferanse

Pbl § 93 a	Forhåndskonferanse er avholdt ☐ Ja ☒ Nei	Dersom ja, vedlegg referat	Vedlegg nr. E -

Dispensasjonssøknad (ikke aktuelt ved søknad om enkle tiltak)

Pbl §§ 7, 88	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelsene for dispensasjon gis på eget ark)				Vedlegg nr. B -
	☐ Plan- og bygningslov	☐ Forskrifter til pbl	☐ Kommunale vedtekter til pbl	☐ Arealplaner	

Estetikk

Pbl § 74, 2.ledd	Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene.	Vedlegg nr. E -

Arealdisponering

Planstatus

☐ Arealdel av kommuneplan ☒ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan — Sett kryss for eksisterende plan

Spesifiser nærmere: S-1949, 26. 09. 74. Med endringer sak 413/76 og S-2395

Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv: Byggeområde for boliger med tilh. serviceformål

Tillatt grad av utnytting: U = 1,7

Beregningsregler i reguleringsplan:

☐ Prosent bebygd areal (% BYA) ☐ Tillatt bruksareal (T-BRA m^2)

☐ Prosent tomteutnyttelse (% TU) ☐ Annet

Planlagt bruk/formål

☒ Bolig ☐ Garasje ☐ Annet, beskriv

Innredning av loft til 6 leiligheter. Modernisering av hybler med kjøkken og bad. Bruksendring av 1.etg. fra kontor til hybler + garasje til felles formål

Oppmålt tomt

☐ Ja ☒ Nei

Tomteareal: Brutto tomt ca. 1000m2

Bebyggelsen; størrelse og grad av utnytting

	Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer (TEK § 4-1)	3	4	
Antall bruksenheter (NS 3940)	29	8	37
Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	1269 m^2	321 m^2	1590 m^2
Bebygd areal (NS 3940)	496 m^2	0 m^2	496 m^2

Beregnet grad av utnytting som følge av tiltaket: U = 1,6

Vis beregning av grad av utnytting

Brutto gulvareal 1682 m2 : Brutto tomt 1047 m2 = 1,6

Avstand

Minste avstand fra den planlagte bygning til:	Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning
	Uendret	Uendret	Uendret

Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta? ☐ Ja Avstand: m ☒ Nei

Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta? ☒ Ja Avstand: m ☐ Nei

Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her søkes om være avklart med berørte myndigheter/rettighetshavere. Vedlegg nr. I -

Copyright NBR Nr. 5175 Nr. 705175 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003/7-2003 FF

Grunnforhold, rasfare og miljøforhold

Foreligger det tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av:

			Vedlegg nr.
Grunnforhold pbl § 68	☒ Ja ☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	E -
Rasfare, flom mv. pbl § 68	☒ Ja ☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	E -
Miljøforhold pbl § 68	☒ Ja ☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	E -

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst vegloven, pbl §§ 66, 67

Gir tiltaket endrede/ nye avkjøringsforhold? ☐ Ja ☒ Nei

Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:

☐ Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja ☐ Nei
☐ Kommunal veg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja ☐ Nei
☐ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	☐ Ja ☐ Nei

Vann-forsyning pbl §§ 65, 67

Tilknytning i forhold til tomta

- ☒ Offentlig vannverk
- ☐ Privat vannverk
- ☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann
- ☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vanr

Beskriv

Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Avløp pbl §§ 66, 67

Tilknytning i forhold til tomta

- ☒ Offentlig avløpsanlegg
- ☐ Privat avløpsanlegg

Skal det innstalleres vannklosett? ☐ Ja ☐ Nei

Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei

Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Overvann

Takvann/overvann føres til: ☒ Avløpssystem ☐ Terreng

Næringsgruppe

Næringsgruppekode: X

Koden skal angi hvilken næring brukeren av bygningen tilhører. Bygninger som brukes til flere formål skal kodes etter den næringen som opptar størst del av arealet. **Unntak:** Næringsgruppekode "X" skal brukes kun når hele bygningen benyttes som bolig.

Næringsgrupper - gyldige koder

- A Jordbruk og skogbruk
- B Fiske
- C Bergverksdrift og utvinning
- D Industri
- E Kraft og vannforsyning
- F Bygge- og anleggsvirksomhet
- G Varehandel, reparasjon av kjøretøy og husholdningsapparat
- H Hotell- og restaurantvirksomhet
- I Transport og kommunikasjon
- J Finansiell tjenesteyting og forsikring
- K Eiendomsdrift, forretningsmessig tjenesteyting og utleievirksomhet
- L Offentlig forvaltning
- M Undervisning
- N Helse- og sosialtjenester
- O Andre sosiale og personlige tjenester
- Q Internasjonale organ og organisasjoner
- X Boliger
- Y Fritidseiendommer (hytter), garasjer for private og annet som ikke er næring

Bruksareal og antall etasjer

Bruksareal			Antall etasjer
Bolig	Annet	Totalt	
1590	0	1590	4

Er det heis i bygningen? ☐ Ja ☒ Nei

Bruksareal til bolig
Bruksareal som skal brukes til boligformål registreres her. Garasje regnes som areal til bolig når den er en del av boligbygningen. Regler for arealmåling, se TEK kapittel 3.

Bruksareal til annet enn bolig
Her registreres det areal som ikke nyttes til boligformål. Ved næringsgruppe A-Q, +Y skal alltid dette fylles ut. Feltet skal aldri fylles ut ved bruk av næringsgruppe = X. Regler for arealmåling, se TEK kapittel 3.

Bruksareal totalt
Summen av bruksareal til bolig og bruksareal til annet enn bolig registreres.

Bygningstype

Bygningstypekode: 145

Se side 3 for valg av bygningtypekode.

Copyright NBR Nr. 6175 **Nr. 705175** Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003/7-2003 FF

Bygningstypekoder

BOLIG

Dersom bruksarealet til bolig er større enn bruksarealet til annet enn bolig, velges kode innen "Bolig" (111-199). Ved valg av kode velges den med størst andel av arealet.

Enebolig
111 Enebolig
112 Enebolig med hybel/sokkelleilighet
113 Våningshus

Tomannsbolig
121 Tomannsbolig, vertikaldelt
122 Tomannsbolig, horisontaldelt
123 Våningshus tomannsbolig, vertikaldelt
124 Våningshus tomannsbolig, horisontaldelt

Rekkehus, kjedehus, andre småhus
131 Rekkehus
133 Kjede- / atriumhus
135 Terrassehus
136 Andre småhus med 3-4 boliger

Store boligbygg
141 Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.
142 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
143 Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. eller mer
144 Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.
145 Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 etg.
146 Store sammenbygde boligbygg på 5 etg. eller mer

Bygning for bofellesskap
151 Bo- og servicesenter
152 Studenthjem/studentboliger
159 Annen bygning for bofellesskap *

Fritidsbolig
161 Hytter, sommerhus og lignende fritidsbygg
162 Helårsbolig som benyttes som fritidsbolig
163 Våningshus som benyttes som fritidsbolig

Koie, seterhus og lignende
171 Seterhus, sel, rorbu og lignende
172 Skogs- og utmarkskole, gamme

Garasje og uthus til bolig
181 Garasje, uthus, anneks til bolig
182 Garasje, uthus, anneks til fritidsbolig
183 Naust, båthus, sjøbu

Annen boligbygning
193 Boligbrakker
199 Annen boligbygning (sekundærbolig reindrift)

ANNET

Dersom bruksarealet ikke omfatter bolig eller bruksarealet til bolig er mindre enn til annet, velges kode innen "Annet" (211-840). Ved valg av kode velges den med størst andel av arealet.

INDUSTRI OG LAGER

Industribygning
211 Fabrikkbygning
212 Verkstedsbygning
214 Bygning for renseanlegg
216 Bygning for vannforsyning bl.a. pumpestasjon
219 Annen industribygning *

Energiforsyningsbygning
221 Kraftstasjon (> 15 000 kVA)
223 Transformatorstasjon (> 10 000 kVA)
229 Annen energiforsyning *

Lagerbygning
231 Lagerhall
232 Kjøle- og fryselager
233 Silobygning
239 Annen lagerbygning *

Fiskeri- og landbruksbygning
241 Hus for dyr/landbruk, lager/silo
243 Veksthus
244 Driftsbygning fiske/fangst/oppdrett
245 Naust/redskapshus for fiske
248 Annen fiskeri- og fangstbygning
249 Annen landbruksbygning *

KONTOR OG FORRETNING

Kontorbygning
311 Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus
312 Bankbygning, posthus
313 Mediabygning
319 Annen kontorbygning *

Forretningsbygning
321 Kjøpesenter, varehus
322 Butikk/forretningsbygning
323 Bensinstasjon
329 Annen forretningsbygning *
330 Messe- og kongressbygning

SAMFERDSEL OG KOMMUNIKASJON

Ekspedisjonsbygning, terminal
411 Ekspedisjonsbygning, flyterminal, kontrolltårn
412 Jernbane- og T-banestasjon
415 Godsterminal
416 Postterminal
419 Annen ekspedisjon- og terminalbygning *

Telekommunikasjonsbygning
429 Telekommunikasjonsbygning *

Garasje- og hangarbygning
431 Parkeringshus
439 Annen garasje-/hangarbygning *

Veg- og trafikktilsynsbygning
441 Trafikktilsynsbygning
449 Annen veg- og biltilsynsbygning *

HOTELL OG RESTAURANT

Hotellbygning
511 Hotellbygning
512 Motellbygning
519 Annen hotellbygning *

Bygning for overnatting
521 Hospits, pensjonat
522 Vandrer- / feriehjem
523 Appartement
524 Camping-/utleiehytte
529 Annen bygning for overnatting *

Restaurantbygning
531 Restaurantbygning, kafébygning
532 Sentralkjøkken, kantinebygning
533 Gatekjøkken, kioskbygning
539 Annen restaurantbygning *

KULTUR OG UNDERVISNING

Skolebygning
611 Lekepark
612 Barnehage
613 Barneskole
614 Ungdomsskole
615 Kombinert barne- og ungdomsskole
616 Videregående skole
619 Annen skolebygning *

Universitets-, høgskole og forskningsbygg
621 Universitet/høgskole m/auditorium, lesesal mv.
623 Laboratoriebygning
629 Annen universitets-, høgskole og forskningsbygning

Museums- og biblioteksbygning
641 Museum, kunstgalleri
642 Bibliotek/mediatek
643 Zoologisk-/botanisk hage (bygning)
649 Annen museums-/biblioteksbygning *

*) eller bygning som har nær tilknytning til/ tjener slike bygninger

Idrettsbygning
651 Idrettshall
652 Ishall
653 Svømmehall
654 Tribune og idrettsgarderobe
655 Helsestudio
659 Annen idrettsbygning *

Kulturhus
661 Kino-/teater-/opera-/konsertbygning
662 Samfunnshus, grendehus
663 Diskotek
669 Annet kulturhus *

Bygning for religiøse aktiviteter
671 Kirke, kapell
672 Bedehus, menighetshus
673 Krematorium/gravkapell/bårehus
674 Synagoge, moske
675 Kloster
679 Annen bygning for religiøse aktiviteter *

HELSE

Sykehus
719 Sykehus *

Sykehjem
721 Sykehjem
722 Bo- og behandlingssenter
723 Rehabiliteringsinstitusjon, kurbad
729 Annet sykehjem *

Primærhelsebygning
731 Klinikk, legekontor/-senter/-vakt
732 Helse-/sosialsenter, helsestasjon
739 Annen primærhelsebygning *

FENGSEL, BEREDSKAP O.A.

Fengselsbygning
819 Fengselsbygning *

Beredskapsbygning
821 Politistasjon
822 Brannstasjon, ambulansestasjon
823 Fyrstasjon, losstasjon
824 Stasjon for radarovervåk. av fly-/skipstrafikk
825 Tilfluktsrom/bunker
829 Annen beredskapsbygning *
830 Monument
840 Offentlig toalett

Copyright NBR Nr. 5175 Nr. 705175 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003/7-2003 FF

Arkitekt Team AS
arkitekter og sivilarkitekter mnal
LINDGREN EFTF. - RINGDALEN - SVENDSEN - PARKER - SIVERTSEN - HARAM - DAHL

E1

Oslo Kommune
Plan- og bygningsetaten
Trondheimsvn. 5
0560 OSLO

Oslo, 24.01.2005

Sak: Huitfeldtsgt. 55 – G.nr. 209, Br.nr. 121.
Innredning av loftsleiligheter – Ominnredning – Bruksendring.

REDEGJØRELSE.

Eiendommen er en murgård fra århundreskiftet, sentralt beliggende 10 min. gange fra Oslo sentrum/Nationalteateret. Gjeldende reguleringsbestemmelser er S-1949 med endring sak 413/76 og S-2395. Gården er opprinnelig et hybelhus eller søsterbolig for et sykehus med hybler og noen kontorarealer i 1. etasje. Den må i dag kunne benevnes som forslummet.

Nordicgate eiendom har ervervet både denne gården og nabogården – Observatoriegt. 17 – der det sendes ut nabovarsel for denne i disse dager. Det vil følgelig være naturlig å se disse to gårdene i sammenheng. Dette gjelder også bakgården, hvor det kan bli mulig å slå sammen dette arealet til et romsligere felles uteoppholdsareal. I den forbindelse søker man bruksendring på de tre garasjeplassene med tanke på at disse vil kunne benyttes i felles øyemed. Begrunnelsen for dette er at bygårdene ligger meget sentralt med gode muligheter for å benytte en rekke parkeringshus i 5-10 min. gangavstand. Samtidig synes man det blir tilfeldig at bare tre leiligheter benytter disse plassene inne i et felles uteoppholdsareal.

Branntekniske forhold.
Som brannteknisk konsulent har vi benyttet Egil Berge A/S. I dag fremstår gården som brannteknisk uforsvarlig. I forbindelse med søknad om igangsettelse av arbeidene vil det bli utarbeidet egen brannrapport med brannplaner. Vi regner med at det skal installeres brannalarmanlegg og manuell røkventilasjon i trapperommene. Alle leiligheter på loftsplan vil kunne nås med stigebil fra gatesiden.

Bygningstekniske forhold.
Takkonstruksjonen skal oppgraderes i henhold til dagens forskrifter. Det skal monteres en ny mønebjelke som fører lastene ned på en bærende midtmur med nye taksperrer i ca. 40 cm cc oppå den eksisterende taktroen som spenner fra mønebjelken til bærende yttervegger. Det eksisterende takbjelkeverket bli beholdt som illustrasjon fra tidligere tider, men får ikke noen konstruktiv funksjon, og knekter ved yttervegger kan fjernes der dette blir uheldig for planløsningen. Den eksisterende gesimsen får en mindre oppforing med tilførsel av lufting

OSLO
ARKITEKTTEAM AS
Geitmyrsveien 27 - 0171 OSLO
Tlf.: 22 93 12 80 - Fax: 22 56 71 18
E-post: arkitektteam-o@online.no

Foretaksreg.:
NO 942216432MVA
Bankgiro:
6051 06 03772

NPA

NORSKE ARKITEKTERS LANDSFORBUND

for hovedtaket. Vi tenker oss den nedre del av gesimsen båndtekt med fastmonterte snøfangere, da man med dette grep unngår de farlige takstenene helt ute på gesimsen. For øvrig forutsettes taket tekket med taksten. Vi har registrert at dette er en meget benyttet utførelse over hele byen, hvor resultatet blir meget bra både interiør- og eksteriørmessig.

Planløsningen.

Før vi sendte ut nabovarselet hadde vi en uformell gjennomgang av prosjektet med arkitekt Bjørn Henrik Enge hos Plan- og Bygningsetaten, der vi bl.a. omplasserte alle takterrassene til bakgården. Gatesidene ligger mot sydøst og sydvest, og det var derfor meget ønskelig om de kunne vendt denne veien, men vi er kjent med at byantikvaren ikke ønsker dette lenger.

Gårdene har et meget romslig loftsrom som absolutt er velegnet til innredning av loftsleiligheter. Noe av problemstillingen for denne type loft er at den eksisterende kneveggen med gesims er relativt høy – ca. 150 cm. Følgen av dette er at uk takvindu og karnapper kommer godt over øyehøyden når man sitter. Karnappene gir en noe lavere brystningshøyde enn Veluxvinduene. Mot bakgården har vi plassert 5 mindre takterrasser. Dette gjør at fem av loftsleilighetene relaterer til disse terrasserommene som får skyveglassdører helt ned. Her ute blir også brystningen noe lavere. Dette anser vi som et viktig trivselsmoment. I hjørneleiligheten har vi foreslått et mindre "tårn" tilsvarende det vi kan se ellers i byen fra denne tidsepoken. Her har vi tenkt oss muligheten av å løfte gulvpartiet 2-3 trinn for å bedre utsiktsforholdene. Se vedlegg E5.

De øvrige etasjeplaner er i dag vesentlig disponert som hybler med felles toalettløsninger og uten bad. I 1. etasje er det en noe større leilighet og en del kontorarealer som vi ønsker å endre til hybler, da etterspørselen etter næringslokaler i dette området er liten, - konf. planer for eksisterende forhold. Vi har sløyfet alle indre korridorer og satser på adkomst via de tre trapperommene som oppgraderes i henhold til gjeldende brannforskrifter. Dermed fristilles en del sentrale områder i bygningen hvor det innredes eget toalett og bad med plass for vaskemaskin for den enkelte hybel/leilighet, sammen med egen kjøkkenseksjon som tilpasses leilighetens størrelse. De store takhøyder på ca. 280 cm gjør det mulig å lage relativt små rom og likevel oppnå minstekrav på 15 m³ pr. rom. I dag har man flere steder innredet hemser og loftshyller på enkelte partier.

Vi får følgende leilighetsfordeling i gården totalt sett:

	Eksist. forhold	Nye forhold
1. etasje	3 kontorer 1 3-roms leilighet 1 hybel	4 hybelleiligheter 4 2-roms leiligheter 1 3-roms leilighet
2. etasje og 3. etasje	24 hybler	14 1-roms leiligheter 6 2-roms leiligheter 2 3-roms leiligheter
Loftet	Boder	2 2-roms leiligheter 4 3-roms leiligheter

I utgangspunktet har vi opprettholdt bygningen som et hybelbygg slik det fremstår i dag. Totalt har vi nå fått 18 hybelleiligheter mot tidligere 25 hybler. Videre er det tenkt innredet

12 2-roms leiligheter og 7 3-roms leiligheter, i alt 37 leiligheter. Konklusjonen blir da at ettroms hybler er redusert med 7 stk. til fordel for toroms. Videre får vi 5 nye toroms og 6 nye treroms leiligheter. I henhold til § 6 skal fordelingen være 30% 2-roms og 70% 3-roms hva angår nye leiligheter.

Vi ber bygningsrådet om å akseptere den nye fordelingen i henhold til Bygningslovens § 88. Begrunnelsen er at familiestrukturen i området er vesentlig endret siden 1976. Dette er ikke lenger et område som er spesielt tilpasset barnefamilier. Det er store investeringer som må gjøres for å oppfylle gjeldende forskrifter gjeldende brann, lyd og bygningsfysikk, og sammen med investeringene på kjøkken og baderomssiden gjør dette at det er nødvendig å tilpasse seg den etterspørsel det er i dag på mindre, moderne leiligheter sentralt beliggende i Oslo.

Tatt i betraktning at dette i utgangspunktet er et renovert hybelhus ber vi om at det dispenseres fra det gjeldende kravet til 3- og 4-roms leiligheter. Disse vil i praksis bli så kostbare at de kan bli vanskelige å omsette.

Alle leiligheter får 5 m² sportsboder i form av 2,5 m² egen bod og 2,5 m² lagt til felles sportsbod. De store takhøyder på loftet gir mulighet for innredning av hemser og koffertloft.

Byantikvaren,.
Vi er gjennom tidligere saker kjent med at Byantikvaren har synspunkter når det gjelder inngripen i takflatene i forbindelse med loftsinnredninger.

Oslos boligmasse har et stort potensiale når det gjelder utnyttelse av loftsrommene til leiligheter. Vi mener at det ikke kan være feil å lage synlige loftskarnapper mot bysiden, gjerne med hjørnetårn, slik vi har observert mange steder i byen. Det signaliserer på en "munter" måte at folk faktisk bor på loftet. Vi har også sett utallige eksempler på at dette er blitt mindre vellykket, og mener dette i første rekke skyldes uheldig detaljprosjektering der karnappene er blitt alt for store og klumpete med et fremmedartet særpreg.

Vi tenker oss karnapper som detaljprosjekteres i målestokk 1:20, gjerne prefabrikeres og plasseres i dialog med byantikvaren. Vi mener det er for lettvint for alltid å skulle beslutte at alle fremtidige loftsleiligheter må benytte Veluxvinduer mot gatesidene. Vi håper derfor på en positiv dialog med byantikvaren på dette punkt, slik at vi kan få en tidsmessig riktig utførelse samtidig som detaljer røper at de likevel er nye av dato, konf. våre gateillustrasjoner E2 og E3. (se vedlagte nye fasader fra Observatoriegt.17)

Arealberegninger.

Brutto areal.

Vi har regnet til senter vei		
ca. 31,6 x 31,7 =	ca.	1.001
Areal til senter sykkelvei		
mot syd ca. (9 x 15) : 2 =	ca.	46
Sum brutto tomteareal	ca.	1.047

Bruttoareal for eksisterende bygningsmasse er:

1. etasje (÷ portrom)	413 m²
2. og 3. etasje er 452 x 2 =	904 "
Loft	321 "
Bruttoareal bolig	1.638 m²
Garasje	44 "
Sum bruttoareal	1.682 m²

$$\text{U-grad} = \frac{1.682}{1.047} = 1{,}6$$

Tillatt u-grad er 1,7.

Bruksarealer.

BRA 1. etasje uten portrom		385 m²
BRA 2. og 3. etasje er 2 x 424 =		848 m²
BRA loft		321 m²
BRA garasje		36 m²
Sum bruksareal	ca.	1.590 m²

Vi håper med dette at vår søknad er komplett og vedlegger 2 sett tegninger, samt et ekstra sett i forbindelse med Deres oversendelse til Byantikvaren til vurdering.

Boligspesifikasjonen medtas ved søknad om igangsettelse.

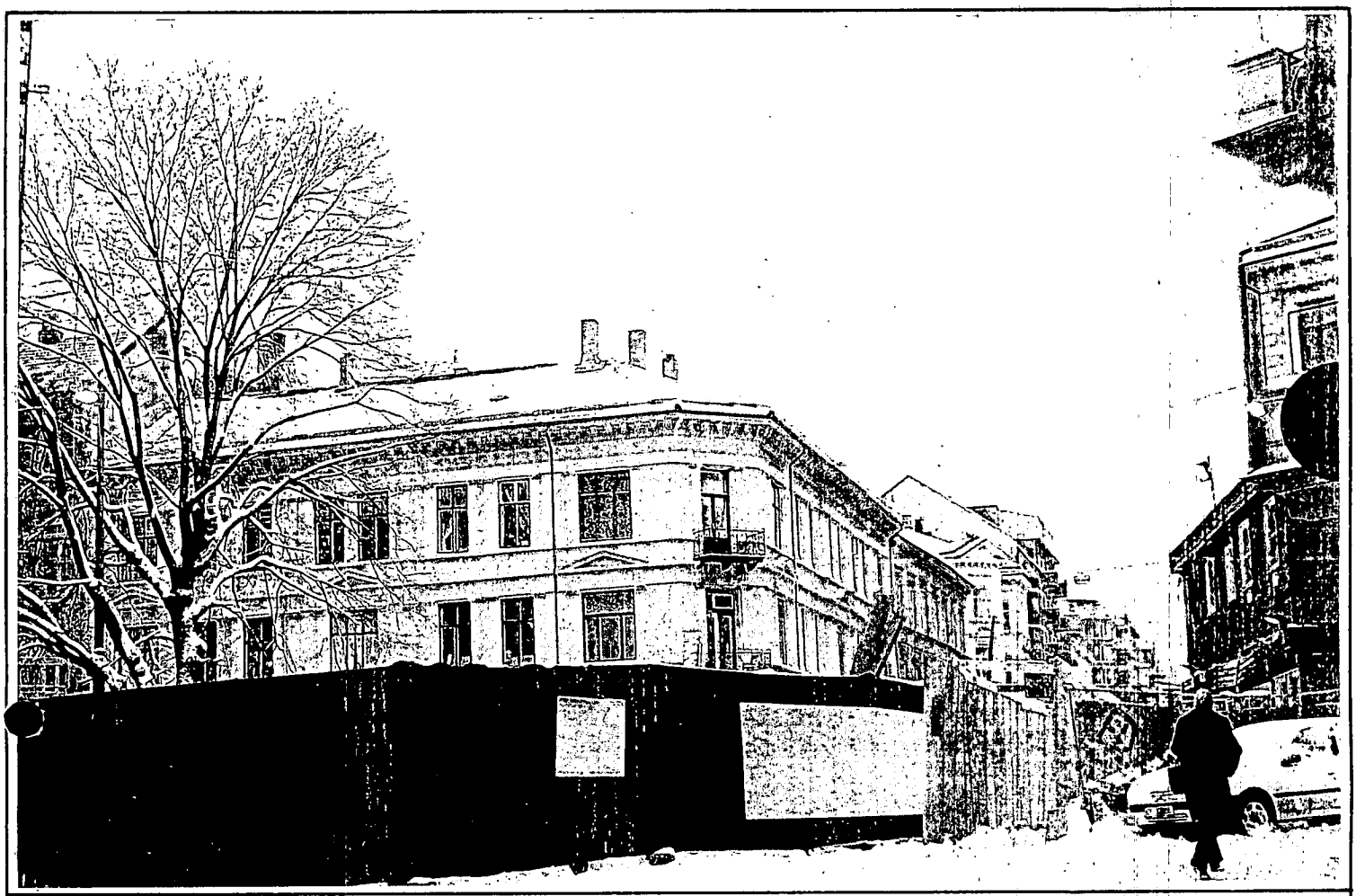
Med hilsen
for Arkitektteam A/S

Størker Svendsen

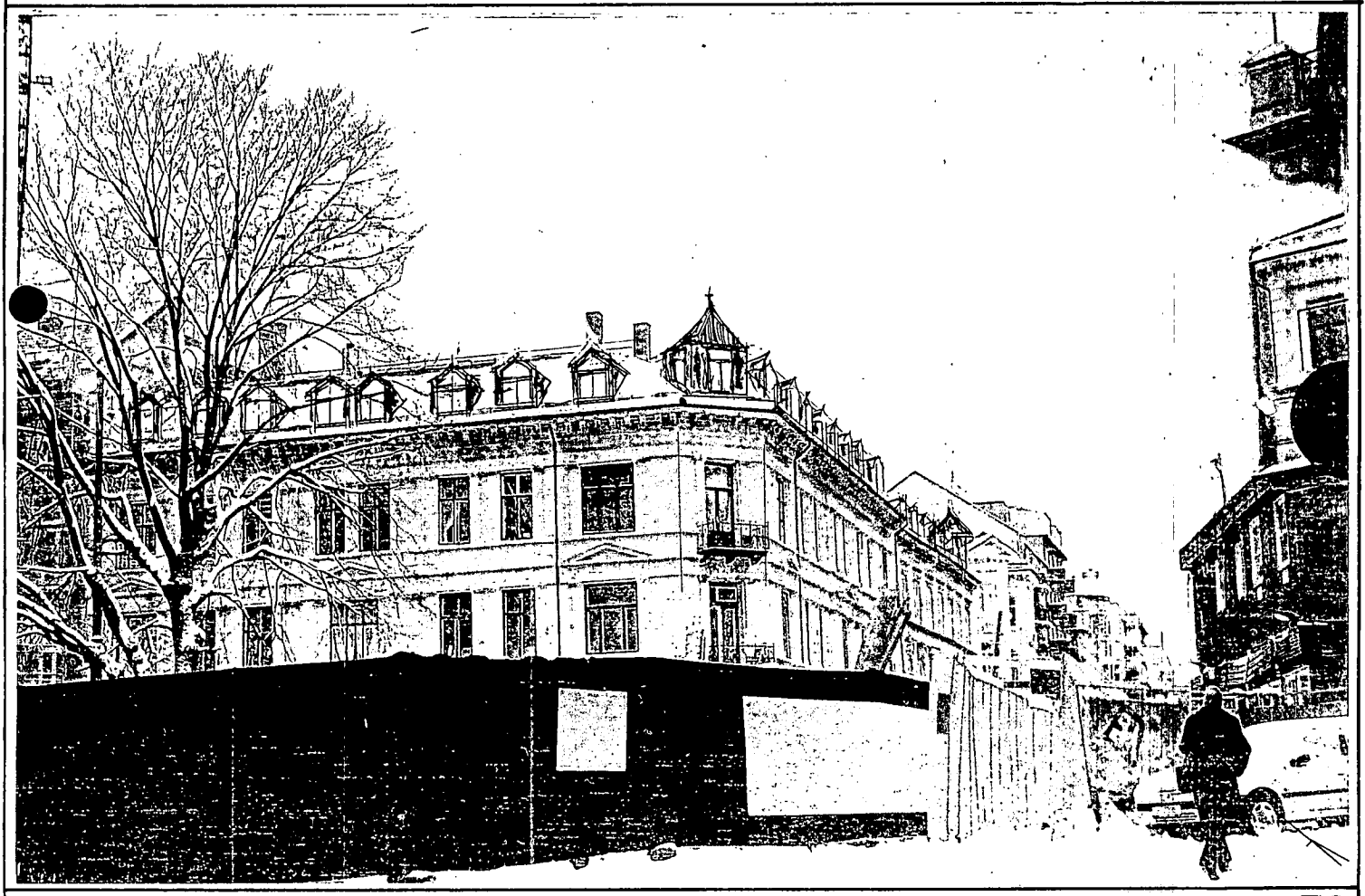
Vedlegg: Tegningsoversikt

Tegningsliste med vedlegg for Huitfeldtsgt. 35.

D1	Situasjonskart	
D2	Reguleringskart	A01
E1	Redegjørelse	A02
E2	Foto fra Løkkegangen	
E3	Foto ned Huitfeldtsgt.	
E4	Foto fra Bakgården	
E5	To interiørskisser fra Loft	
E6	Kjellerplan	
E7	Plan 1. etasje	A03
E8	Plan 2. etasje	A04
E9	Plan 3. etasje	A05
E10	Loftsplan	A06
E11	Snitt	A07
E12	Fasade syd/øst	A08
E13	Fasade syd/vest	A09
E14	Fasader mot bakgård	A10
		A11
E15	Eksisterende forhold kjellerplan	A20
E16	Eksisterende forhold 1. etasje	A21
E17	Eksisterende forhold 2. og 3. etasje	A22
E18	Eksisterende forhold loft	A23
E19	Eksisterende forhold snitt	A24
E20	Eksisterende forhold sydøst	A25
E21	Eksisterende forhold sydvest	A26
E22	Eksisterende forhold fasade mot bakgård	A27



EKSISTERENDE FORHOLD – HUITFELTSGT. SETT FRA LØKKEGANGEN



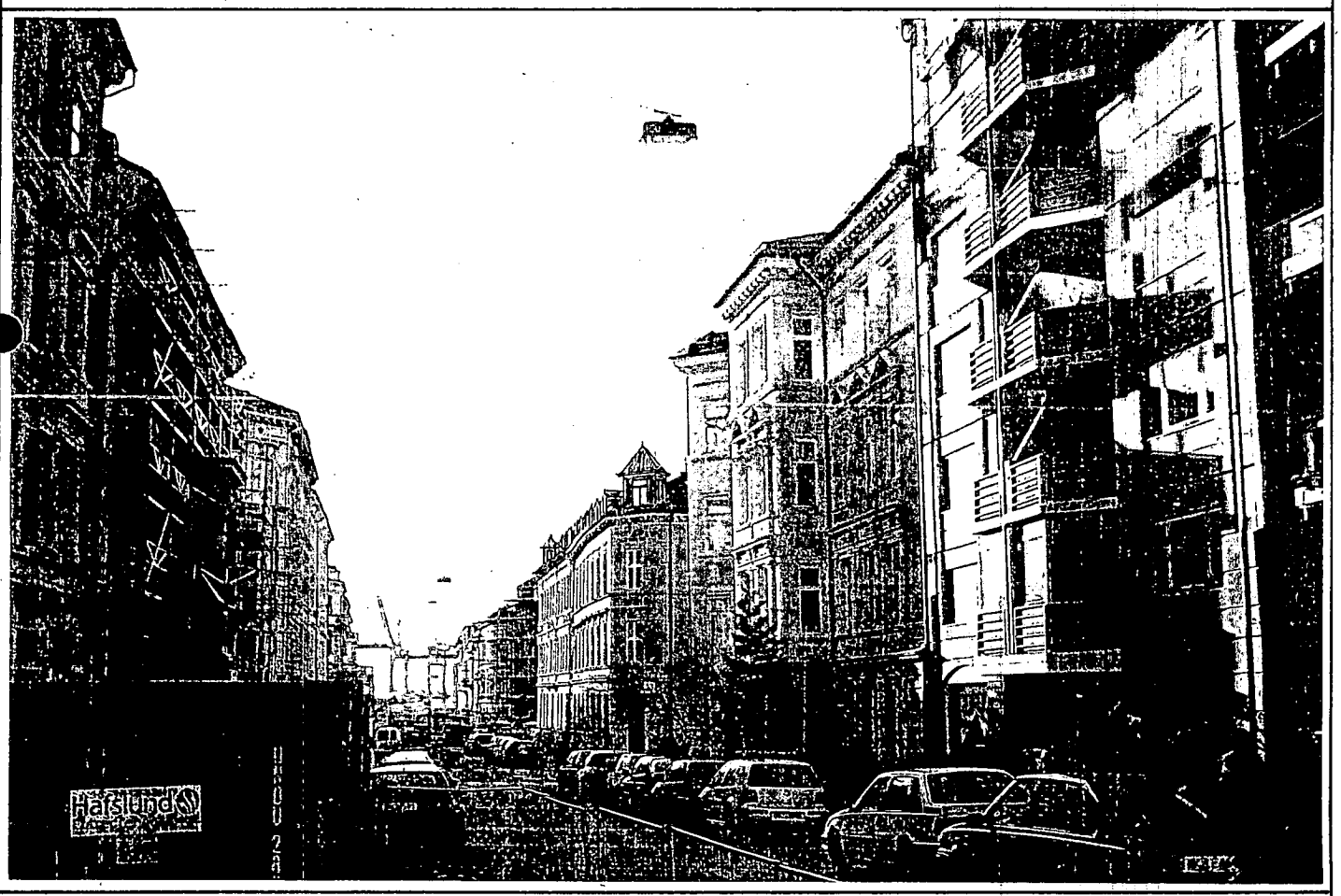
INNREDET LOFT I OBSERVATORIEGT. 17 OG HUITFELTSG. 35

E2

Arkitektteam As
Geitmyrsveien 27 – 0171 Oslo
Tlf.: 22 93 12 80 - Fax: 22 56 71 18



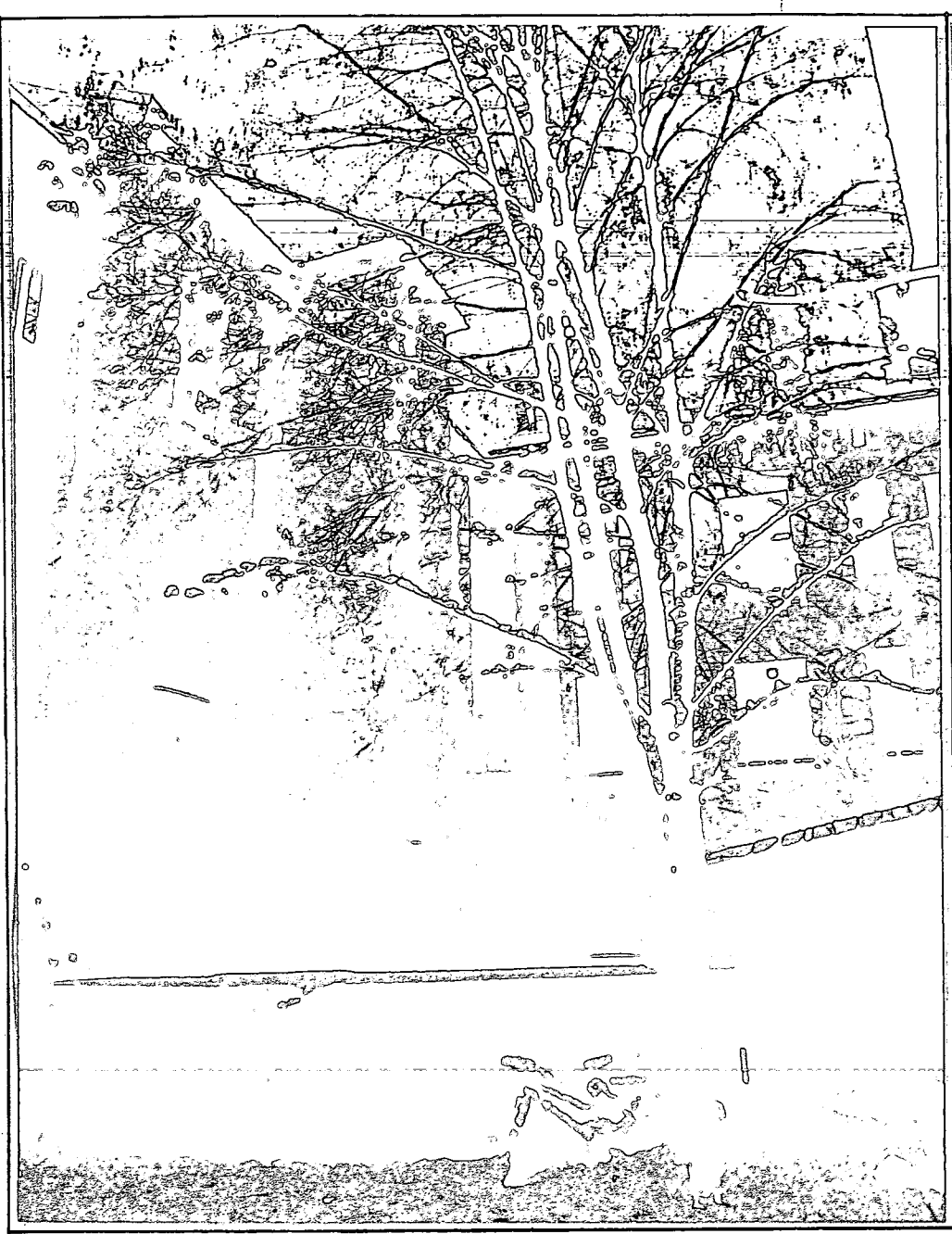
EKSISTERENDE FORHOLD - HUITFELTSG. SETT MOT SJØEN

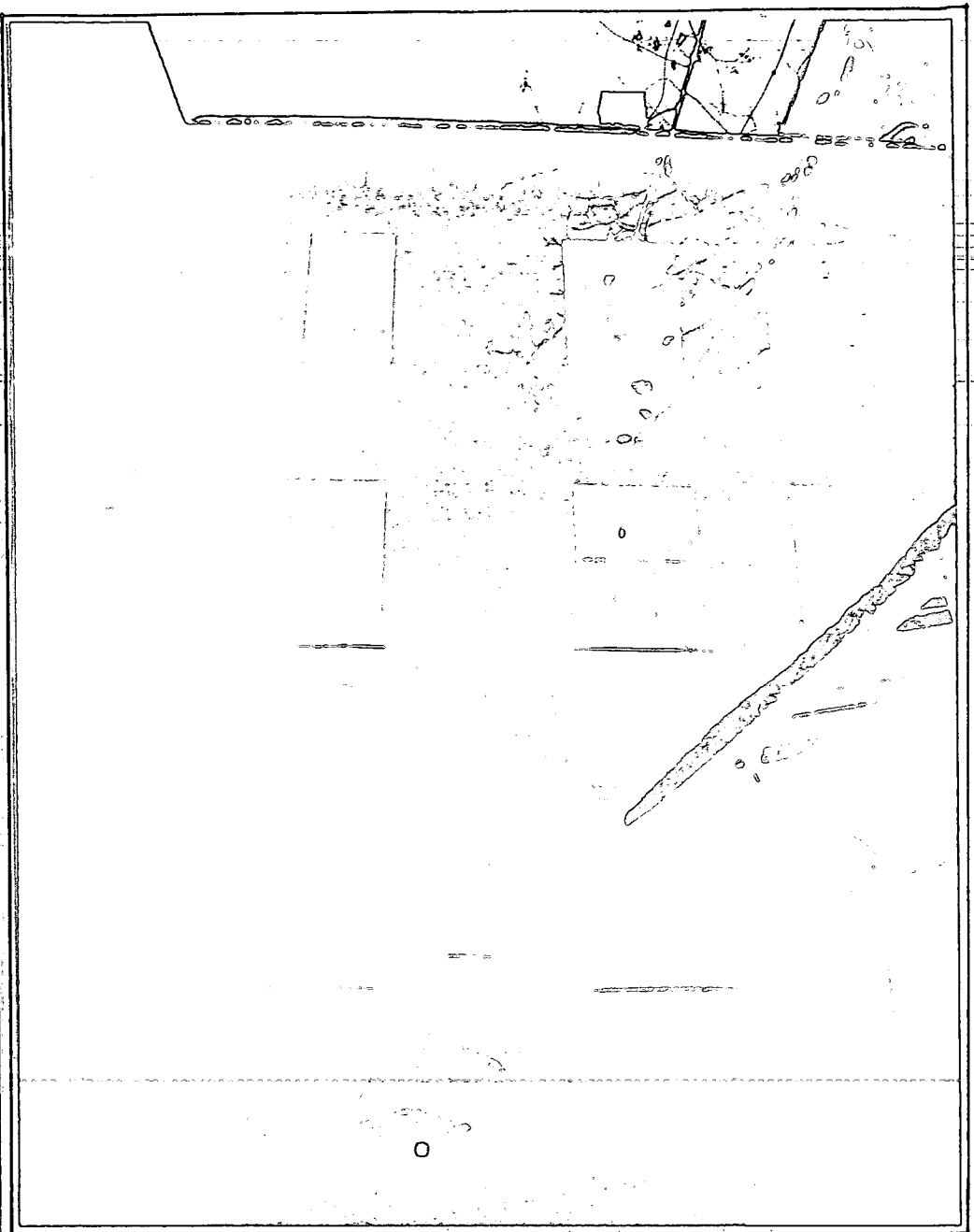


INNREDET LOFT I OBSERVATORIEGT. 17 OG HUITFELTSGT. 35

E3

Arkitektteam As
Geitmyrsveien 27 – 0171 Oslo
Tlf. : 22 93 12 80 - Fax: 22 56 71 18

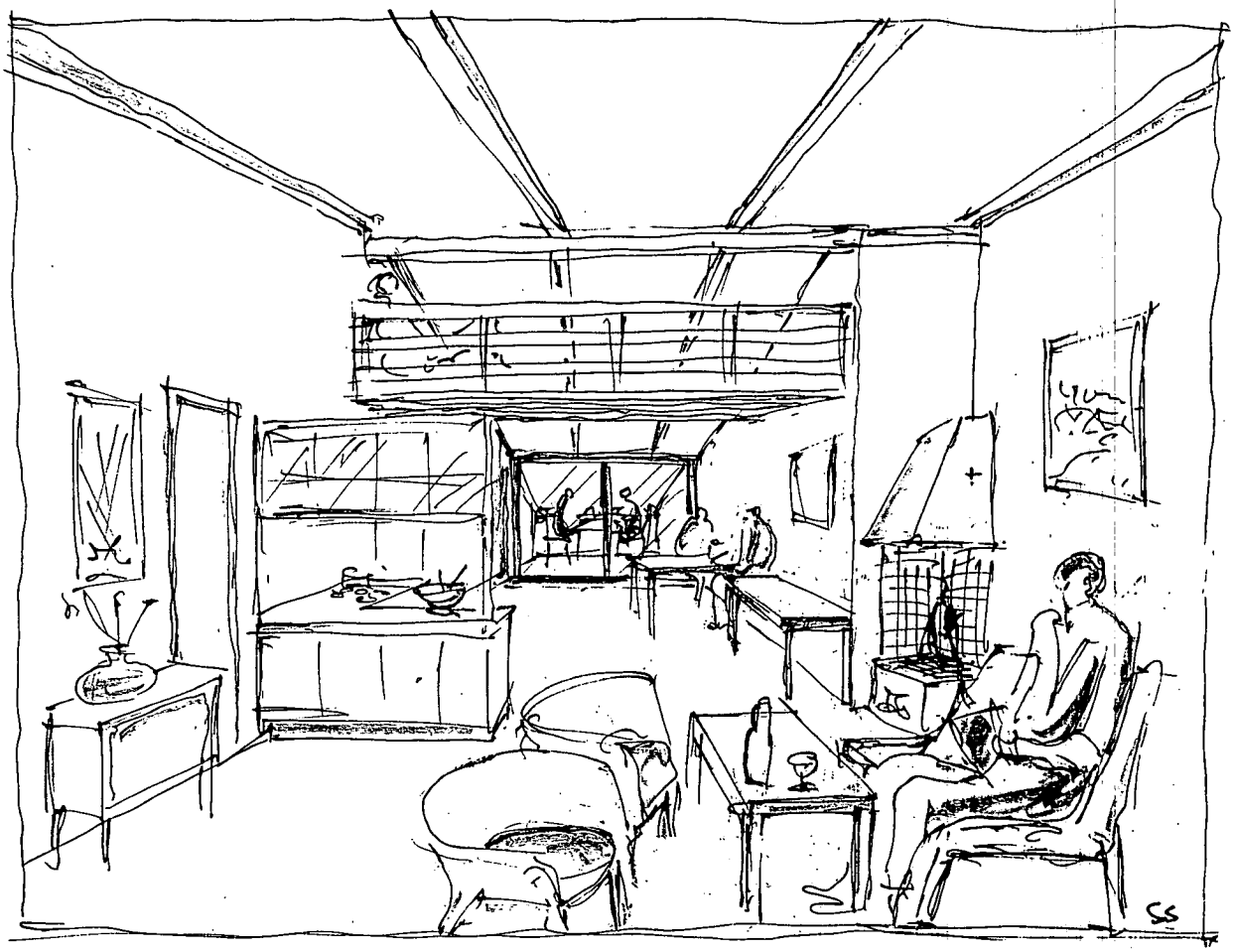




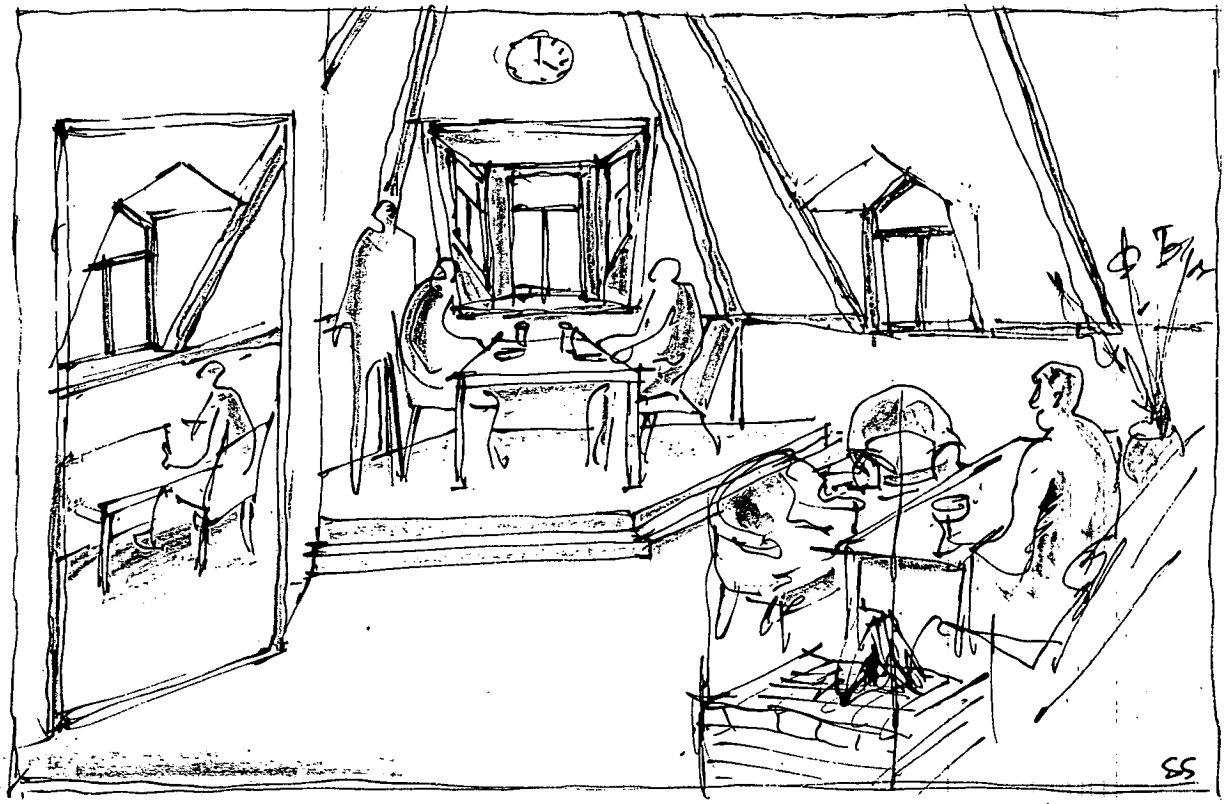
E4

HUITFELTSGT 35 - G.NR/BR.NR 209/121/0-0-0-4	
INNREDN. AV LOFT - OM INNREDNING m.v.	SS
BILDER FRA BAKGÅRD	
	m.m.
Arkitektteam As	A13

GEITMYRSVEIEN 27 - 0171 OSLO - TLF. 22 93 12 83 - FAX. 22 56 71 10



LEILIGHET 1 SETT MOT UTETERRASSEN



LEILIGHET 3 SETT MOT HJØRNETÅRNET

E5

HUITFELDSGT. 35 - INNREDNINGSSKISSER FRA LOFTET – JAN. 2005



Fasade mot Huitfeltsgaten

Vedlegg for nabobygg som varsles nå. 7176

IND.	DATO	REVISJON	TEGN.	KONTR.	GODKJ.

PROSJEKT
Observatoriegaten 17
Oslo

TITTEL
Fasade mot Huifeltsgt.

STATUS
Foreløpig 26.01.05

Arkitekt team as
GEITAMYRSVEIEN 27, 0187 OSLO
TLF 22 9312 80 FAX 22 56 71 18
E-POST arkitektteam-o@online.no
NPA

SAK NR.		MÅLESTOKK	DATO
O-4022		1:100	Jan. 05
SAKSBEHANDLER	TEGNET	KONTR.	GODKJ.
STØRKER SVENDSEN	H.S.	S.S.	S.S.

TEGNING NR.
AF 302

INDEX
0



Fasade mot Observatoriegaten

Vedlegg for naboobygg som varsles nå.

71%

IND.	DATO	REVISJON	TEGN.	KONTR.	GODKJ.

PROSJEKT
Observatoriegaten 17
Oslo

TITTEL
Fasade Observatoriegt.

STATUS
Foreløpig 26.01.05

Arkitekt team As
GEITMYRSVEIEN 27, C107 OSLO
TLF 22 93 12 80 FAX 22 56 71 18
E-POST arkitektteam-o@online.no
NPR

SAK NR.		MÅLESTOKK	DATO
O-4022		1:100	Jan. 05
SAKSBEHANDLER	TEGNET	KONTR.	GODKJ.
STØRKER SVENDSEN	H.S.	S.S.	S.S.

TEGNING NR.
AF 301

INDEX
0

Vedlegg nr. C - 1 | Kommunens saksnr.

Gjenpart av nabovarsel

for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)

For nedenfornevnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i § 94 nr. 3 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77, sendt følgende nabovarsel:

Til kommune

Oslo kommune, Plan og Bygningsetaten
Pb. 364 Sentrum
0102 OSLO

Kopi av dette dokumentet uten vedlegg sendes kommunen samtidig som naboer varsles

Tiltak på eiendommen:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
209	121		

Eiendommens adresse: Huitfeldts gate 35

Postnr. 0253 Poststed OSLO

Eier/fester: Oslogårder KS

Det varsles herved om

☒ **Søknad om tiltak som krever tillatelse** etter plan- og bygningsloven § 93

- ☐ Nybygg
- ☐ Anlegg
- ☒ Endring av fasade
- ☐ Riving
- ☐ Skilt
- ☐ Eiendomsdeling eller bortfeste
- ☐ Innhegning mot veg
- ☒ Bruksendring
- ☐ Dispensasjoner
- ☒ Annet

-beskriv: Loftsutbygging / ominnredning

☐ **Melding om tiltak** etter plan- og bygningsloven

- ☐ Driftsbygning i landbruket pbl § 81
- ☐ Mindre byggearbeid
- ☐ Skilt

Beskriv nærmere hva nabovarselet gjelder

Innredning av loft + ominnredning av hybelleiligheter - nye kjøkken/våtrom.
Bruksendring fra kontor til boligformål i del av 1.etg.

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	☒
Situasjonsplan	D	1 - 1	☐
Fasadetegninger og snitt	E	1 - 4	☐
Andre vedlegg	J	-	☒

Adresser

☒ Søknaden er lagt ut på besøksadresse

Ansvarlig søkers postadresse: ARKITEKTteam AS, Oslo,Geitmyrsvn. 27,0171 ,OSLO

Eventuelle merknader må være kommet til ansvarlig søker innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. (Kopi kan sendes kommunen)

☐ Meldingen kan sees hos kommunen på adresse

Kommunens adresse:

Eventuelle merknader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift (tiltakshaver eller ansvarlig søker)
Oslo	13.12.04	Stein Stenersen

Copyright NBR Nr. 5155 Nr. 705155 Sem & Stenersen Prokom AS Oslo 7-2003/7-2003 FF

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt.

Eiendom/byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Adresse
209	121			Huitfeldts gate 35

Nabo-/gjenboer eiendom — **Nabo-/gjenboer eiendoms eiers/fester**

1

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
209	114	0		LORENTZEN EIENDOM AS

Adresse	Postnr.	Poststed	Adresse	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
HUITFELDTS GATE 28 B			PB. 72 HOLMENKOLLEN	0712	OSLO	0811

Personlig kvittering for mottatt varsel: ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket — Dato: | Sign.:

2

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
209	116	0		PECUNIA BOLIGUTLEIE AS

Adresse	Postnr.	Poststed	Adresse	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
HUITFELDTS GATE 30			PB. 1230 VIKA	0110	OSLO	0812

Personlig kvittering for mottatt varsel: ● Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket — Dato: | Sign.:

4

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
209	253	0		OBSERVATORIEGATEN 13/15 AS

Adresse	Postnr.	Poststed	Adresse	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
OBSERVATORIEGATA 15			PRESIDENT HARBITZGATE 16 C/O R	0259	OSLO	0813

Personlig kvittering for mottatt varsel: ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket — Dato: | Sign.:

3

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
209	255	0		GRETE HASLE HERMANSEN

Adresse	Postnr.	Poststed	Adresse	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
OBSERVATORIEGATA 17 B m.fl.			GREPPERØD	1591	SPERREBOTN	0814

Personlig kvittering for mottatt varsel: ● Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket — Dato: | Sign.:

5

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
209	301	0		NICLAS AMUNDSEN

Adresse	Postnr.	Poststed	Adresse	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
REICHWEINS GATE 5			REICHWEINS GATE 5	0254	OSLO	0815

Personlig kvittering for mottatt varsel: ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket — Dato: | Sign.:

6

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
209	301	0		TOBIAS FRAMBE SVENNINGSEN

Adresse	Postnr.	Poststed	Adresse	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
REICHWEINS GATE 5			REICHWEINS GATE 5	0254	OSLO	0816

Personlig kvittering for mottatt varsel: ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket — Dato: | Sign.:

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 6 Sign.

Copyright NBR Nr. 5155 Nr. 705155 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003/7-2003 FF

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt.

Eiendom/byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Adresse
209	121			Huitfeldts gate 35

Nabo-/gjenboer eiendom — **Nabo-/gjenboer eiendoms eiers/festers**

7

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
209	301	0		HILDE HELGELAND

Adresse	Adresse
REICHWEINS GATE 5	ULLEVÅLSALLEEN 20

Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
		0852	OSLO	0814

Personlig kvittering for mottatt varsel: ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket — Dato — Sign.

8

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
209	301	0		SUSAN ANNE TUTT

Adresse	Adresse
REICHWEINS GATE 5	REICHWEINS GATE 5

Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
		0254	OSLO	0818

Personlig kvittering for mottatt varsel: ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket — Dato — Sign.

9

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
209	301	0		TERJE OLIN BRAATHEN

Adresse	Adresse
REICHWEINS GATE 5	REICHWEINS GATE 5

Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
		0254	OSLO	0819

Personlig kvittering for mottatt varsel: ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket — Dato — Sign.

10

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
209	301	0		THOMAS ASBJØRNSEN

Adresse	Adresse
REICHWEINS GATE 5	EKEBERGSTIEN 4

Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
		1181	OSLO	0820

Personlig kvittering for mottatt varsel: ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket — Dato — Sign.

11

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
209	301	0		WILLIAM J.R. CRAIG

Adresse	Adresse
REICHWEINS GATE 5	REICHWEINS GATE 5

Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
		0254	OSLO	0821

Personlig kvittering for mottatt varsel: ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket — Dato — Sign.

12

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
209	301	0		BØRGE ERDAL

Adresse	Adresse
REICHWEINS GATE 5	REICHWEINS GATE 5

Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
		0254	OSLO	0822

Personlig kvittering for mottatt varsel: ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket — Dato — Sign.

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 6 Sign.

Copyright NBR Nr. 5155 Nr. 705155 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003/7-2003 FF

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt.

Eiendom/byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Adresse
209	121			Huitfeldts gate 35

Nabo-/gjenboer eiendom — **Nabo-/gjenboer eiendoms eiers/fester**

13

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
209	301	0		CHERYL LEICHTER CARLING

Adresse	Adresse
REICHWEINS GATE 5	REICHWEINS GATE 5

Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
		0254	OSLO	0823

Personlig kvittering for mottatt varsel: ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket — Dato: — Sign.:

14

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
209	301	0		HAMAT EIENDOM AS

Adresse	Adresse
REICHWEINS GATE 5	MAJORSTUVEIEN 36

Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
		0367	OSLO	0829

Personlig kvittering for mottatt varsel: ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket — Dato: — Sign.:

15

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
209	301	0		ELINE KARLSEN HUITFELDT

Adresse	Adresse
REICHWEINS GATE 5	FOSSILVEIEN 14

Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
		0198	OSLO	0825

Personlig kvittering for mottatt varsel: ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket — Dato: — Sign.:

16

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
209	301	0		HARALD DOKKEN

Adresse	Adresse
REICHWEINS GATE 5	TASSEBEKKVEIEN 137

Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
		3160	STOKKE	0826

Personlig kvittering for mottatt varsel: ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket — Dato: — Sign.:

17

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
209	303	0		STIG BJØRNAR ANDERSEN

Adresse	Adresse
REICHWEINS GATE 8 B	HELLVIKSTRAND 25

Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
		1450	NESODDTANGEN	0827

Personlig kvittering for mottatt varsel: ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket — Dato: — Sign.:

8

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
209	303	0		ERIK ANDRESEN

Adresse	Adresse
REICHWEINS GATE 8 B	PARKVEIEN 75

Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
		0254	OSLO	0828

Personlig kvittering for mottatt varsel: ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket — Dato: — Sign.:

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: _____ Sign.

Copyright NBR Nr. 5155 Nr. 705155 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003/7-2003 FF

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt.

Eiendom/byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Adresse
209	121			Huitfeldts gate 35

Nabo-/gjenboer eiendom — **Nabo-/gjenboer eiendoms eiers/fester**

19

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
209	303	0		HILDE og OLE BJØRGE

Adresse	Postnr.	Poststed	Adresse	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
REICHWEINS GATE 8 B			X	2634	FÅVANG	0859

Personlig kvittering for mottatt varsel: ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket — Dato | Sign.

20

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
209	303	0		BJARNE LØKKEN

Adresse	Postnr.	Poststed	Adresse	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
REICHWEINS			X	2634	FÅVANG	0830

Personlig kvittering for mottatt varsel: ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket — Dato | Sign.

21

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
209	303	0		GUNN MARTE MIDTBØ

Adresse	Postnr.	Poststed	Adresse	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
REICHWEINS GATE 8 B			REICHWEINS GATE 8 A	0254	OSLO	0631

Personlig kvittering for mottatt varsel: ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket — Dato | Sign.

22

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
209	303	0		RUNE KRISTIANSEN

Adresse	Postnr.	Poststed	Adresse	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
REICHWEINS GATE 8 B			REICHWEINS GATE 8 A	0254	OSLO	0832

Personlig kvittering for mottatt varsel: ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket — Dato | Sign.

23

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
209	303	0		JASMINE S SATTARVANDI

Adresse	Postnr.	Poststed	Adresse	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
REICHWEINS GATE 8 B			REICHWEINS GATE 8 A	0254	OSLO	0955

Personlig kvittering for mottatt varsel: ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket — Dato | Sign.

24

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
209	303	0		THOMAS HENRIK OPSAHL

Adresse	Postnr.	Poststed	Adresse	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
REICHWEINS			REICHWEINS GATE 8 A	0254	OSLO	0859

Personlig kvittering for mottatt varsel: ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket — Dato | Sign.

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 6 Sign.

Copyright NBR Nr. 5155 Nr. 705155 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003/7-2003 FF

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt.

Eiendom/byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Adresse
209	121			Huitfeldts gate 35

Nabo-/gjenboer eiendom — **Nabo-/gjenboer eiendoms eiers/fester:**

27

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
209	303	0		ERIK LAURITZEN

Adresse	Adresse	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
REICHWEINS	REICHWEINS GATE 8 A	0254	OSLO	0835

Personlig kvittering for mottatt varsel: ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket — Dato: — Sign.:

26

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
209	303	0		JEANETTE TARANGER

Adresse	Adresse	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
REICHWEINS GATE 8 B	REICHWEINS GATE 8 A	0254	OSLO	0836

Personlig kvittering for mottatt varsel: ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket — Dato: — Sign.:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
209	303	0		ANNA VICTORIA ØSTGREN

Adresse	Adresse	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
REICHWEINS GATE 8 B	REICHWANS GATE 8 A	0254	OSLO	0838

Personlig kvittering for mottatt varsel: ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket — Dato: — Sign.:

28

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
209	303	0		ASTRID LØKKEN

Adresse	Adresse	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
REICHWEINS GATE 8 B	ARE FRODES VEI 14	3716	SKIEN	0838

Personlig kvittering for mottatt varsel: ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket — Dato: — Sign.:

29

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
209	303	0		ODDRUN HALDIS FLATEN

Adresse	Adresse	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
REICHWEINS GATE 8 B	STORENGVEGEN 14	2819	GJØVIK	0839

Personlig kvittering for mottatt varsel: ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket — Dato: — Sign.:

30

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
209	303	0		STIAN ARNSTAD

Adresse	Adresse	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
REICHWEINS GATE 8 B	REICHWEINS GATE 8 A	0254	OSLO	0840

Personlig kvittering for mottatt varsel: ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket — Dato: — Sign.:

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 10 Sign.

MAJORSTUEN C 15.12.04 OSLO

Copyright NBR Nr. 5155 Nr. 705155 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003/7-2003 FF

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt.

Eiendom/byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Adresse
209	121			Huitfeldts gate 35

Nabo-/gjenboer eiendom — **Nabo-/gjenboer eiendoms eiers/festers**

34

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
209	303	0		KARI BØRKE

Adresse	Adresse
REICHWEINS GATE 8 B	PARKVEIEN 75

Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
		0254	OSLO	0848

Personlig kvittering for mottatt varsel: ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket — Dato — Sign.

32

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
209	303	0		MARIA TERESA CHRISTOFOLI

Adresse	Adresse
REICHWEINS GATE 8 B	REICHWEINS GATE 8 A

Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
		0254	OSLO	0849

Personlig kvittering for mottatt varsel: ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket — Dato — Sign.

33

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
209	303	0		WILLMARSSON & ØSTBY AS

Adresse	Adresse
REICHWEINS	REICHWEINS GATE 8

Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
		0254	OSLO	0846

Personlig kvittering for mottatt varsel: ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket — Dato — Sign.

31

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
209	303	0		ERIK ØYGARD

Adresse	Adresse
REICHWEINS GATE 8 B	REICHWEINS GATE 8 A

Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
		0254	OSLO	0845

Personlig kvittering for mottatt varsel: ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket — Dato — Sign.

35

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
209	303	0		ANETTE STRANDENÆS

Adresse	Adresse
REICHWEINS GATE 8 B	REICHWEINS GATE 8 A

Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
		0254	OSLO	0844

Personlig kvittering for mottatt varsel: ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket — Dato — Sign.

36

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
209	303	0		INGE VIDAR STRØMME

Adresse	Adresse
REICHWEINS GATE 8 B	LARS GUTTORMSENS GATE 33

Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
		6510	KRISTIANSUND N	0843

Personlig kvittering for mottatt varsel: ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket — Dato — Sign.

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 6 Sign.

MAJORSTUEN 15.12.04 OSLO

Copyright NBR Nr. 5155 Nr. 705155 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003/7-2003 FF

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt.

Eiendom/byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Adresse
209	121			Huitfeldts gate 35

Nabo-/gjenboer eiendom — **Nabo-/gjenboer eiendoms eiers/fester**

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
209	453	0		JERNBANEVERKET

Adresse	Adresse
LASSONS GATE 2	POSTBOKS 1162 SENTRUM

Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
		0107	OSLO	0841

Personlig kvittering for mottatt varsel: ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket — Dato | Sign.

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
209	453	0		VESTBANEALLEEN AS

Adresse	Adresse
LASSONS GATE 2	POSTBOKS 6615

Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
		0129	OSLO	0842

Personlig kvittering for mottatt varsel: ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket — Dato | Sign.

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn

Adresse	Adresse

Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.

Personlig kvittering for mottatt varsel: ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket — Dato | Sign.

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn

Adresse	Adresse

Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.

Personlig kvittering for mottatt varsel: ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket — Dato | Sign.

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn

Adresse	Adresse

Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.

Personlig kvittering for mottatt varsel: ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket — Dato | Sign.

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 2 Sign.

Copyright NBR Nr. 5155 Nr. 705155 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003/7-2003 FF

Søknad om igangsettingstillatelse

for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) § 93, jf §95 a nr 1
jf forskrift av 22.1.1997 om saksbehandling og kontroll (SAK)
§§ 12,13 og 15.

Vedtaksdato (fylles ut av kommunen)

Bygningsnr. (fylles ut av kommunen)

Kommunens saksnr

MOTTATT
27 JUNI 2006
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
29 JUNI 2006
SAKSNR: 200413710-19
AVD. PTBN | SBM | ANR. 531 | MERKN.

Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer, evt ekstra sett etter avtale med kommunen)
Oslo

Kopi sendes Arbeidstilsynet for tiltak med eksisterende eller framtidige arbeidsplasser

Rammetillatelse
Vedtaksdato
31.05.06

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
209	**255**		

Adresse: **Huitfeldtsgate 35**

Postnr: **0408** Poststed: **OSLO**

Det søkes om igangsettingstillatelse for

☒ HELE TILTAKET

☐ DELER AV TILTAKET Ved søknad om delt igangsettingstillatelse må plan for delsøknader beskrives

Angi hvilken del av tiltaket denne søknaden gjelder:

Angi total oversikt over delsøknader	Planlagt dato for delsøknad	Dato for gitt tillatelse	Kommentar

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Redegjørelser, tegninger og øvrig dokumentasjon	**E**	—	x
Søknader om ansvarsrett, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	**F**	1 — 8	
Kontrollplaner, kontrollerklæringer fra kontrollerende for prosjektering	**G**	1 — 3	
Boligspesifikasjon i GAB - NBR nr. 5176	**H**	—	x
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	**I**	—	x
Andre vedlegg	**J**	1 — 2	

Underskrift

Ansvarlig søker (SØK) for dette tiltaket

Foretak
Bjørn Authén rådg.ing.

Dato
20.06.06

Underskrift

Gjentas med blokkbokstaver
BJØRN AUTHÉN

Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven § 93

☐ Enkle tiltak
☐ Ett-trinns søknadsbehandling
☐ Rammetillatelse

Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker

Foreligger sentral godkjenning ☒ Ja ☐ Nei

Vedtaksdato (fylles ut av kommunen)

Kommunens saksnr.

Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 1 eksemplar, evt. ekstra sett etter avtale med kommunene)
Oslo

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? Hvis ja, skal søknad NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet. ☐ Ja ☐ Nei

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr	Bolignr
209	255				

Adresse: Huitfeldtsgate 35 | Postnr.: 0408 | Poststed: OSLO

Tiltakets art pbl § 93 (Flere kryss mulig)

Nye bygg og anlegg	☐ Frittliggende	☐ Tilbygg, påbygg, underbygg		
	☐ Parkeringsplass	☐ Anlegg	☐ Vei	☐ Vesentlige terrenginngrep
Endring av bygg	☐ Konstruksjon	☐ Fasade	☐ Reparasjon	
Endring av bruk	☐ Bruksendring	☐ Vesentlig endring av tidligere drift		
Riving	☐ Hele bygg	☐ Deler av bygg	☐ Anlegg	
Byggningstekniske installasjoner *)	☐ Nyanlegg	☐ Endring	☐ Reparasjon	
Endring av boligenheter	☐ Oppdeling	☐ Sammenføyning		
Innhegning, skilt	☐ Innhegning mot veg	☐ Reklame, skilt, innretning e.l.		
Eiendomsdeling **)	☐ Deling	☐ Bortfeste	☐ Sammenføyning	
Annet	- beskriv: GJELDER SØKNAD OM ANSVARSRETT FOR ANSVARLIG SØKER.			

*) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av større tiltak

**) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Kart- og delingsforretning behandles etter delingsloven. Hjemmelsinnehaver underskriver som tiltakshaver

Ansvar og kontroll

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og at de enkelte foretakssystemer for kontroll dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjoner	A	-	☒
Dispensasjonssøknader	B	-	☒
Gjenpart av nabovarsel, naboprotester, merknader til naboprotester	C	-	☒
Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart- og delingsforretning	D	-	☒
Redegjørelse og tegninger	E	-	☒
Søknader om ansvarsrett og kontrollplan, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	F	-	☒
Kontrollplan for viktige og kritiske områder, kontrollerklæringer	G	-	☒
Boligspesifikasjon i GAB	H	-	☒
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	-	☒

Underskrifter

Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket		Tiltakshaver	
Foretak: Bjørn Authén rådg.ing.		Navn: Oslogårder 2 ANS	
Adresse: Løkkeveien 28		Adresse: PB 1877 Vika	
Postnr. Poststed: 1368, Stabekk		Postnr. Poststed: 0124, OSLO	
Organisasjonsnr.: 981275527	Telefon: 67125323	Organisasjonsnr.: 889229 772	Telefon (dagtid):
Kontaktperson	Mobiltelefon: 90088445	☐ Enkeltperson ☐ Foretak/sameie ☐ Off. virksomhet	
E-postadresse: authen28@online.no	Telefaks: 67105139	E-postadresse: atle@nordicgate.com	
Dato: 20.06.06	Underskrift: Bjørn Authén	Dato: 20.06.06	Underskrift: Atle Mørch
Gjentas med blokkbokstaver: BJØRN AUTHEN		Gjentas med blokkbokstaver: ATLE MØRCH	

SIV.ING. Bjørn Authén B.Sc. MNIF
RÅDGIVNING, PROSJEKTERING, TOTALPROSJEKT

GODKJENT FOR ANSVARSRETT

Oslo Kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Stabekk 20.06.06

Søknad om igangsettingstillatelse for Huitfeldtsgate 35 Gnr.209/ B.nr121 - Jnr 200413710

Vedlagt finnes komplett søknad om tillatelse til igangsetting for ovennevnte tiltak.
Undertegnede har overtatt funksjonen som ansvarlig søker, og søknad om ansvarsrett for denne funksjonen finnes vedlagt.
Vi ber om at søknaden gis snarlig behandling, og at tillatelse til igangsetting gis.

Med vennlig hilsen
For Oslogårder 2 ANS

Bjørn Authén Rådg. ing.
Ansvarlig søker

Tlf 900 88 445

MOTTATT
27 JUNI 2006
RESEPSJONEN
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Org.nr. 981 275 527
Løkkeveien 28
1368 Stabekk

E-MAIL: authen28@online.no Tlf: 67125323

Fax: 67105139
Mob: 900 88 445

Arkitekt Team As
arkitekter og sivilarkitekter mnal
LINDGREN EFTF. - RINGDALEN - SVENDSEN - PARKER - SIVERTSEN - HARAM - DAHL

Fax 4 sider. 2349 1401

25/5-05

Bjørn Henrik Enge. co
Plan og Bygnings etaten

Sak. 200413710-6
Ullevålsveien 35 - 209/121

Jeg viser til samtale og oversender herved fasadetegninger samt vår sentrale godkjenning.

Videre opplyses at vedrørende leieforholdene er både Sigbjørn Bratlien og Resi Sabaydin er kjøpt ut av gården. Dokumentasjon vil bli ettersendt.

Med hilsen
Stein Svendsen

OSLO
ARKITEKTTEAM AS
Geitmyrsveien 27 - 0171 OSLO
Tlf.: 22 93 12 80 - Fax: 22 56 71 18
E-post: arkitektteam-o@online.no

Foretaksreg.:
NO 942216432MVA
Bankgiro:
6051 06 03772

NPA
NORSKE ARKITEKTERS LANDSFORBUND

Ferdigmelding

Kommunens saksnr.	Side	av

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr	Bolignr
	209	255				
	Adresse: Huitfeldtsgate 35			Postnr. 0408	Poststed OSLO	

Det anmodes om

- ☒ **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- ☐ **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- ☐ **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☒ **Hele tiltaket** Planlagt dato for anmodning om ferdigattest

☐ **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt fremdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere midlertidig brukstillatelse
Se rapport for sluttkontroll fra Inverti AS for bygningstilak		

INNKOMMET PLAN- OG BYGNINGSETATEN 14 SEPT. 2007 SAKSNR: 200713710-25 AVD. PBN SBH BEN ANR 531 MERKN

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: ca 15 oktober 2007

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde			
☒ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☒ Elektrisitet	☐ Varmepumpe	☐ Ikke relevant
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass	
☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved, fliser o.l.)	☐ Fjernvarme	
	☐ Solenergi	☐ Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelse	D	-	☒
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelse	E	-	☒
Kontrollerklæringer	G	1 - 2	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	-	☒

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: Bjørn Authén Rådgivende Ingeniør

Dato: 11.09.07

Underskrift: Bjørn Authén

Gjentas med blokkbokstaver: BJØRN AUTHÉN

MOTTATT 13 SEPT. 2007 PLAN- OG BYGNINGSETATEN

© NBR nr. 5167 Juli-2003

Bjørn Authén
Siv. ing. B. Sc.
prosjektering byggeledelse totalprosjekt tegning 2d og 3d

GODKJENT FOR ANSVARSRETT

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Vahlsgt. 1
0102 Oslo

Stabekk 11.09.07

Vedrørende søknad om midlertidig brukstillatelse

- **Observatoriegt. 17 – Gnr 209/Bnr 255: SAK 200501385**
- **Huitfeldtsgt. 35 – Gnr209/Bnr 212: SAK 200413710**

Vedlagt sendes søknader om midlertidig brukstillatelse for de ovennevnte tiltakene med kontrollerklæringer fra Inverti AS og Nordisk Varme Sanitær AS.

Sluttrapporten for avfallsplanen er nylig innsendt. Årsaken til at sluttrapporten er innsendt rett før anmodningen om midlertidig brukstillatelse er for å inkludere all produsert avfall i prosjektet på sluttrapporten. Vi håper denne vurderingen ikke skaper problemer for behandlingstiden for tillatelsen.

Vi håper således at søknadene blir snarlig behandlet, og at midlertidig brukstillatelse gis for begge tiltak innen rimelig tid.

Med vennlig hilsen

Bjørn Authén

Rådg. ing.

MOTTATT
13 SEPT. 2007
RESEPSJONEN
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Org.nr. 981 275 527
Løkkeveien 28
1368 Stabekk

E-MAIL: authen28@online.no Tlf: 67125323

Fax: 67105139
Mob: 900 88 445

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Hanne Aasen
HUITFELDTS GATE 35A

Dato: 22.01.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86504146
8259445

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.209 BNR. 121

Vi viser til bestilling av 20250121 for HUITFELDTS GATE 35A.

GNR. 209 BNR. 121

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.07.1888.

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

601 m²

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

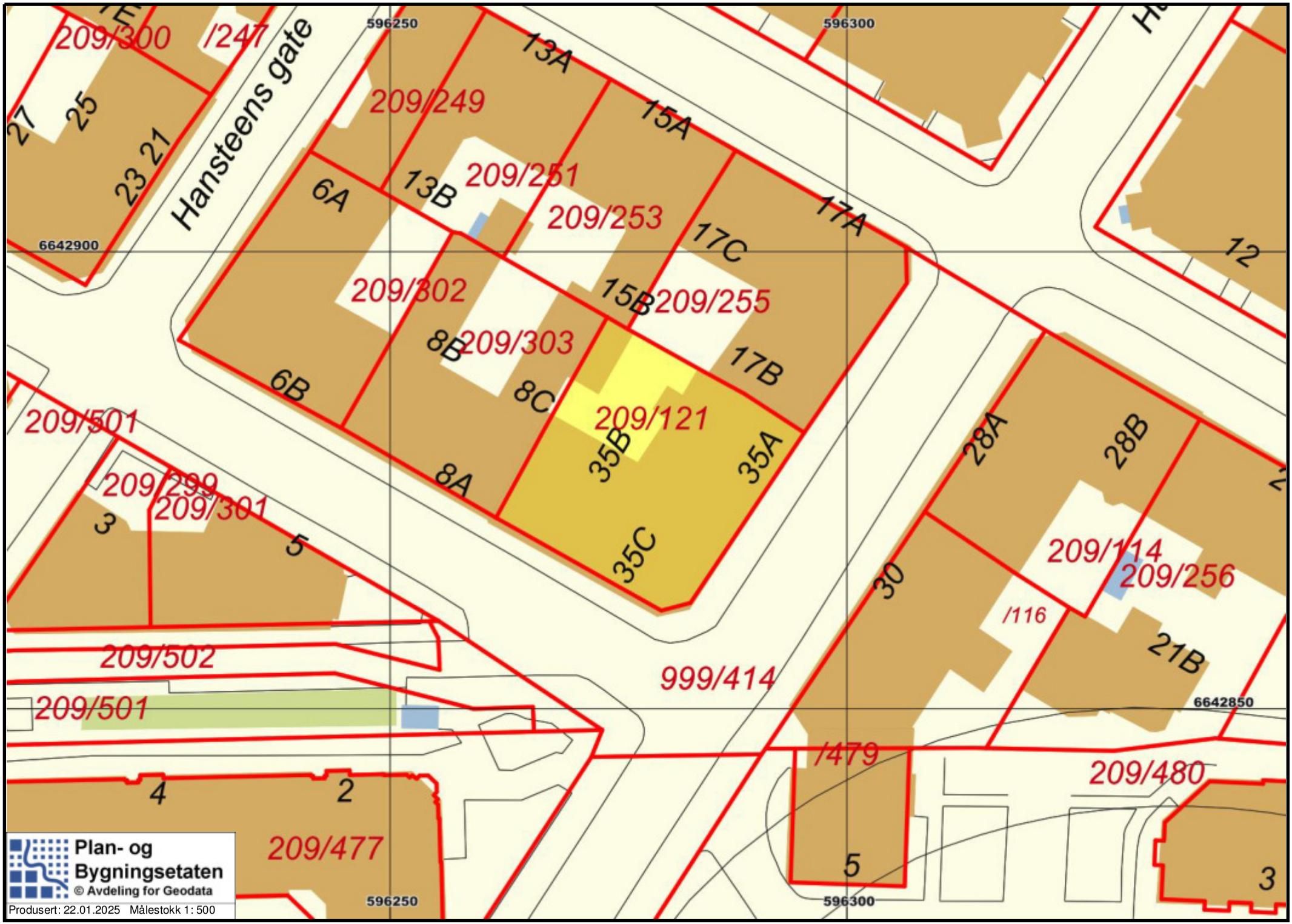
Målestokk= 1: 500.

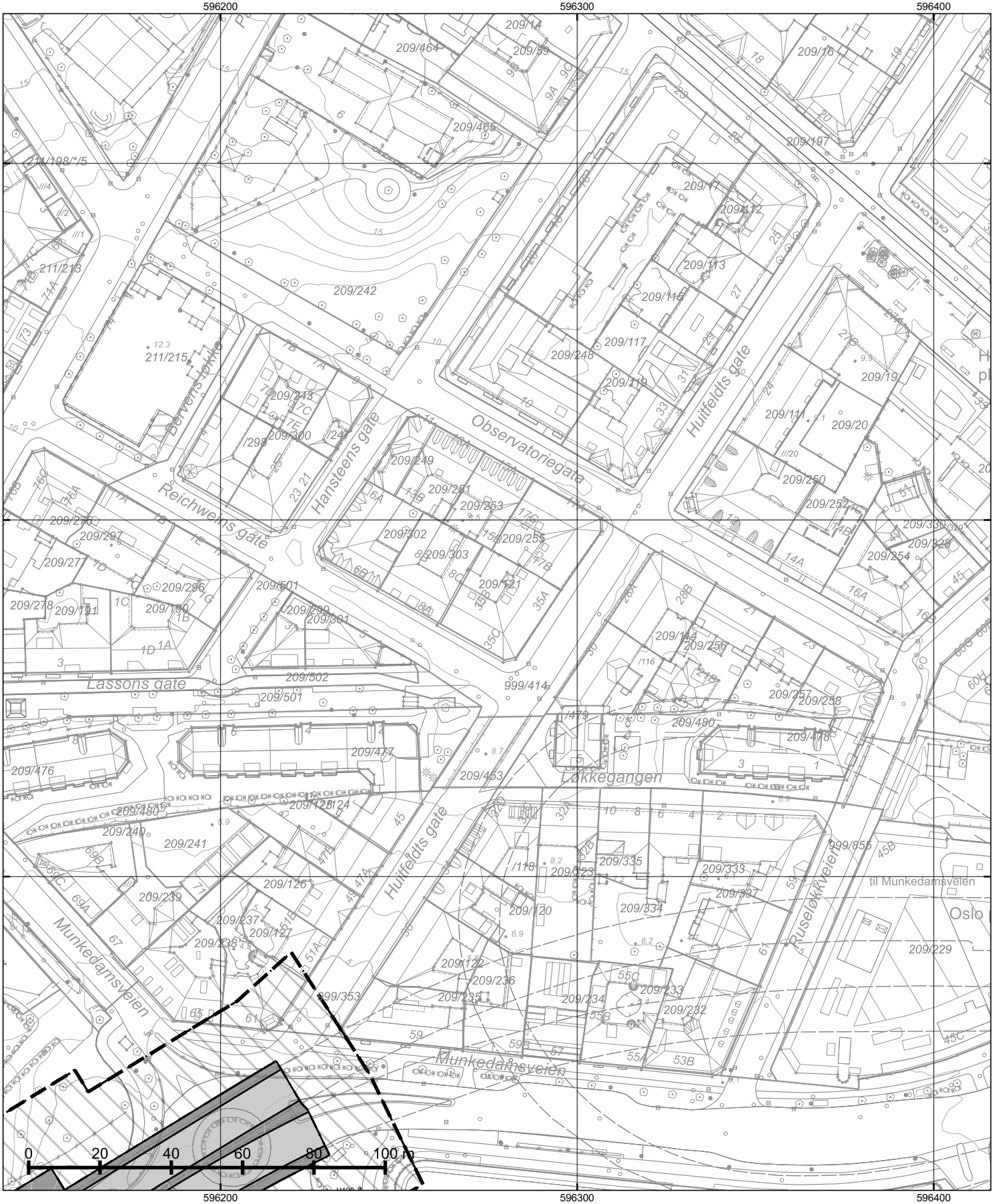
Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


Hansteens gate
596250
596300
6642900
6642850
209/300
/247
209/249
209/251
209/253
209/255
209/302
209/303
209/121
209/501
209/299
209/301
209/502
209/501
999/414
209/114
209/256
/116
/479
209/480
209/477
13A
15A
13B
17A
17C
6A
15B
17B
8B
8C
6B
8A
35B
35A
35C
28A
28B
30
21B
27
25
23 21
12
3
5
4
2
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 22.01.2025 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.01.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

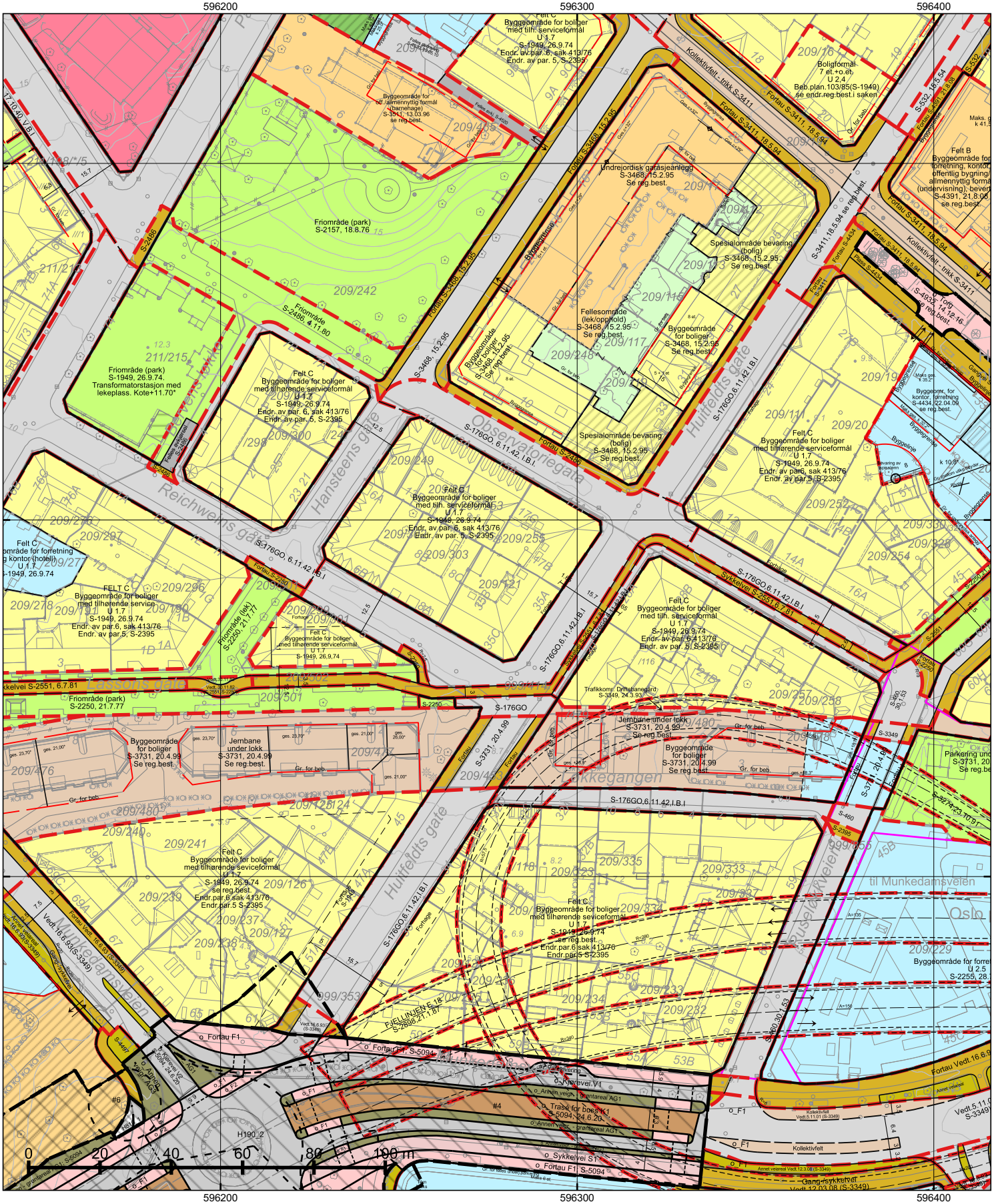
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 137590/ 86504146
Deres ref.: 15861/ WM120_3000041_3005553
Adresse: HUITFELDTS GATE 35A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 209/121

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.

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: 22.01.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 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: 137590/ 86504146
Deres ref.: 15861/ WM120_3000041_3005553
Adresse: HUITFELDTS GATE 35A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 209/121

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.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 78 - Forhage
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 124 - Hotell og herberge
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 190 - Garasje
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 333 - Område avsatt til jernbaneformål
- 335 - Torg

- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2061 - Trase for nærmere angitt kollektivtransport
- 2073 - Kollektivholdeplass
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 662 - Spesialområde bevaring kontor
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 668 - Spesialområde bevaring annet

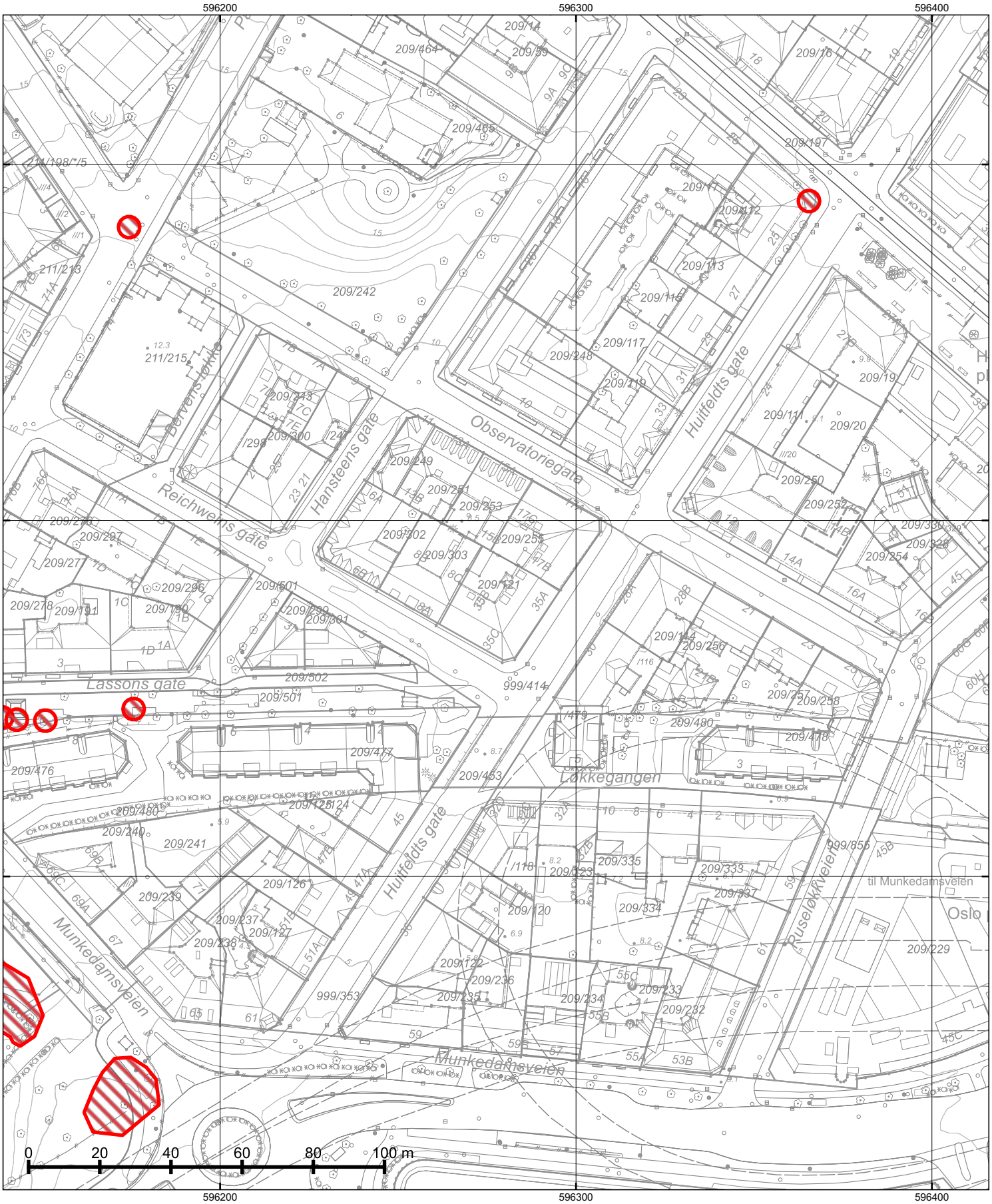
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 78 - Forhage
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Bygning som forutsettes revet
- Underjordisk anlegg
- Regulert fotgjengerfelt
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.01.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

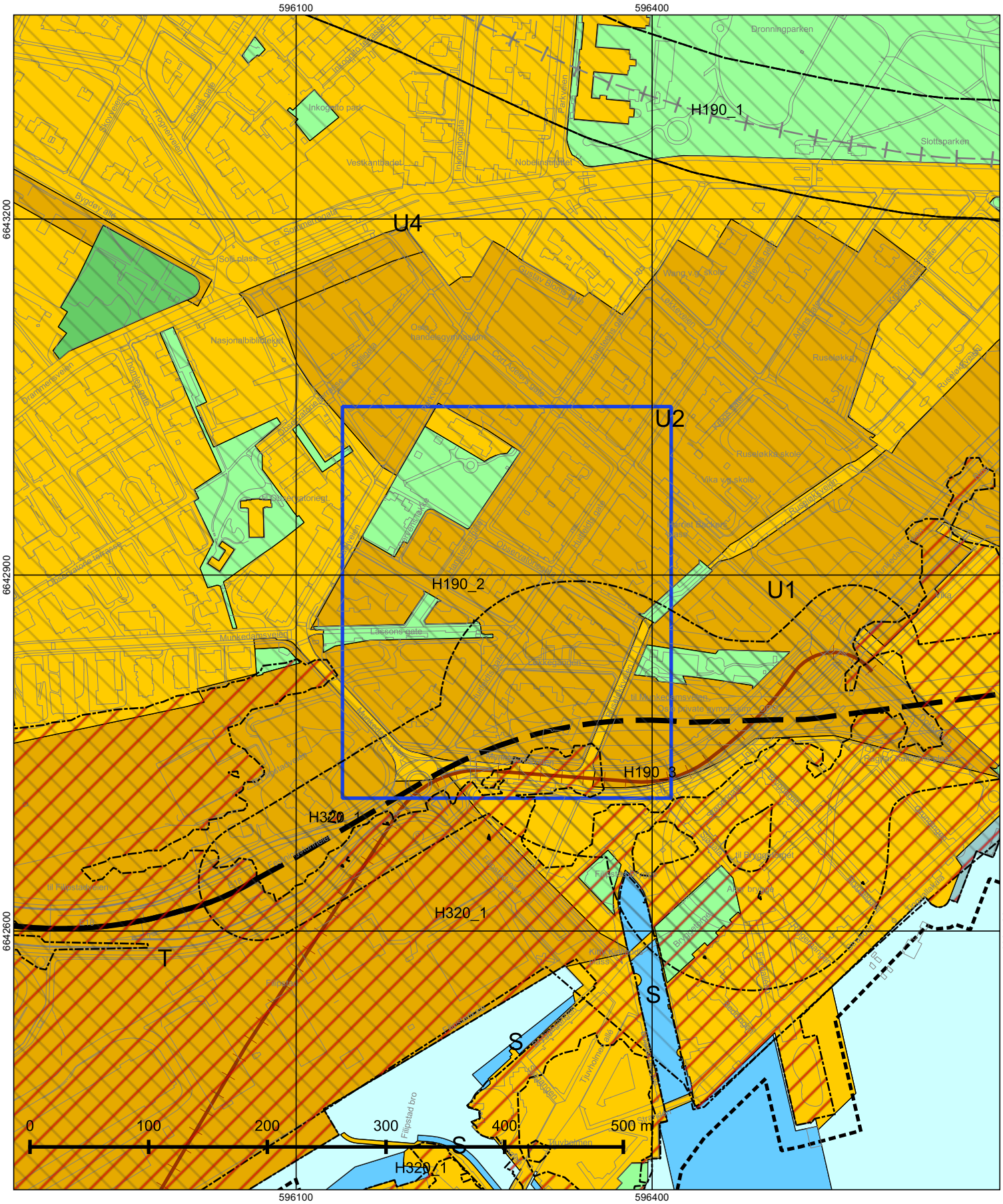
Naturmangfold

– 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: 137590/ 86504146
Adresse: HUITFELDTS GATE 35A
Gnr/Bnr: 209/121

Deres ref.: 15861/ WM120_3000041_3005553
Kommentar:

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 bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.01.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 137590/86504146
Deres ref.: 15861/

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



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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men 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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Huitfeldts gate 35A
Gnr. 209 Bnr. 121 Snr. 31 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
92-25-0024

Meglerforetak: Aksept Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Tor Martin Tinderholt
Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 41 84 43 05
E-post: tor.martin.tinderholt@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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 avgis.

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.

Notater

Notater

Notater