PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

HUITFELDTS GATE 31

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

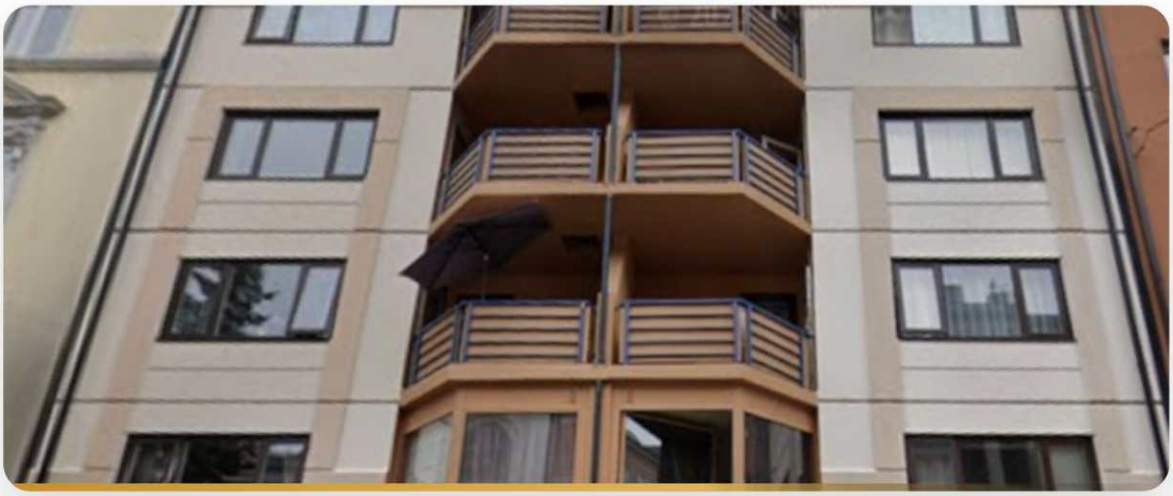
Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

NS 3600:2025+AC:2026

Tilstandsrapport



Huitfeldts gate 31, 0253 Oslo

Kommunenr.: 0301 | Gårdsnr.: 209 | Bruksnr.: 117 | Seksjonsnr.: 12 | Bruksenhetsnummer: H0303

REGISTRERTE TILSTANDSGRADER

TG0	TG1	TG2	TG3	TGIU
0	9	3	1	1

BRUKSAREAL (BRA)

Leilighet	42 m²	BRA-i	4 m²	BRA-e	46 m²	Sum BRA

Rapportdato 02.10.2026

Verifiser rapporten

Scan QR-koden for å verifisere autentisitet, versjon og gyldighet av denne rapporten.

Rapportansvarlig:



Andreas Høieggen
Takstingeniør
Eiendomsressurs AS

Om ansvarlig bygningssakkyndig/takstingeniør



Andreas Høieggen

Takstingeniør

Medlem av NITO

Andreas Høieggen utfører tilstandsrapporter og verditakster for boliger i Oslo- og Follo-området. 9 års erfaring som takstingeniør og utdanning fra Norges Eiendomsakademi og NMBU (eiendomsfag). Medlem av NITO. Eiendomsressurs AS har kontorer i kontorfellesskap i Bygdøy Allé, Oslo, sammen med flere takstforetak.

Om ansvarlig selskap

Eiendomsressurs AS

Eiendomsressurs AS eies og drives av takstingeniør Andreas Høieggen. Eiendomsressurs AS driver i samarbeid med kontorefellesskapet BNAnalyse hvor vi har bred og lang erfaring innen tilstandsrapportering og verdisetting av eiendom.

Medlem av NITO

Hjemmelshavere

Petter Moen Eide

Formål med rapporten

Salg

Rolle og Mandat

Rapportansvarlig er uavhengig takstingeniør.
Oppdraget omfatter vurdering av teknisk tilstand iht. forskrift til avhendingslova.

Oppsummering: Bygninger, rom og etasje

Bygning: Leilighet

Byggeår: 1988, Kilde: Eiendomsverdi.no

Kjeller:

BRA-e: 4 m², BRA-m²: 4 m², GUA: 4 m², Romfordeling: BRA-e: Bod

1. etasje:

BRA-i: 42 m², BRA-m²: 42 m², TBA: 5 m², GUA: 42 m², Romfordeling: BRA-i: Bad, Stue/kjøkken, Soverom, Entré

Oppsummering: Beskrivelser av bygningsdeler

Generelt

Byggemåte

Boligblokk/kombinasjonsbygg. Fundamentert med støpte konstruksjoner til ukjent byggegrunn for takstingeniør. Bærende konstruksjoner i betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger av mur/betong og utfyllende bindingsverk. Fasader med pussete flater og panel. Saltak med ukjent tekking (ikke besiktiget).

Fasade, vindu, balkong, mm

Lyd

I boliger som er oppført i perioden fra 1969 til 1997, er lydisolasjonen vanligvis merkbart dårligere sammenlignet med dagens standard.

Vinduer

Vinduer i PVC-rammer med 2-lags glass datert 2022.

Ytterdører

Slett inngangsdør fra byggeår.
Balkongdør i tre med 3-lags glass fra 2022.

Balkong, terrasse mm (og rom under)

Balkongen er vendt mot nordvest og har et areal på ca. 5 m² med adkomst fra stue/kjøkken. Den har et rekkverk av metall og et dekke av betong, og er overbygget av den overliggende balkongen.

Innvendig konstruksjoner

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Informasjon fra eier: Eier opplyser at skjeggkre tidligere er observert sporadisk i leiligheten. Det er utført åtebehandling, og det er ifølge eier ikke observert skjeggkre etter behandlingen.

Innvendige overflater, øvrige rom

Overflater utenom våtrom, kjøkken og boder:
Gulv: Flis. Laminat.
Vegger: malte flater
Tak: malte flater
Takhøyde i stue målt til ca. 2,41 m.Merknad: Tilstandsgraden er basert på en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasjegrad. Ettersom dette er en brukt bolig, må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper o.l.

Innerdører

Skyvedør og slagdør fra byggeår.

Etasjeskille (og evnt. gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner)

Etasjeskiller av betongkonstruksjoner.

Andre innvendige forhold

Oppvarming:
Elektrisk gulvvarme på bad
Ellers er det lagt opp til elektrisk oppvarming.

Stue/kjøkken - 1. etasje

Kjøkkeninnredning fra 2024 med slette fronter og laminatbenkeplate. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Komfyrvakt og lekkasjestopper. Oppvaskmaskin (40cm), stekeovn, induksjonstopp, kjøl/frys og vaskemaskin.

Kjøkken - Stue/kjøkken 1. etasje - ventilasjon

Det er montert kjøkkenventilator med kullfilter. Det er sentralt mekanisk avtrekk i rommet.

Våtrom

Bad 1. etasje

Våtrom fra byggeår som er overflateoppusset med flis på flis i 2024. Det foreligger ikke dokumentasjon.

Tekniske installasjoner

Vannledninger

Kobberrør fra byggeår samt noe plastrør på kjøkken.
Hovedstoppkran i kjøkkenbenk.

Avløpsrør

Innvendige avløpsrør er av nyere PP samt ABS/PVC plastrør fra byggeår. Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør. Tilstandsgraden er basert på synlige rør. Felles røropplegg er ikke vurdert.

Varmtvannsbereder

Ca. 110 liters varmtvannsbereder plassert i kjøkkenbenk. Lekkasjesikret med lekkasjestopper. El-tilkobling med direktekobling/servicebryter.

Ventilasjon

Det er mekanisk ventilasjon. Tilluft med spalteventiler i vindusrammer og/eller ventiler i yttervegg. Avtrekk fra baderom og kjøkken.

Elektrisk

Sikringsskap med automatsikringer i kjøkkenskap.
Deler av anlegget er fra byggeåret.
Sikringsskap rehabilitert i 2024 av Atlas Elektro AS (ordre 9137).
Jordfeilautomater og overspenningsvern montert; nytt opplegg lys/stikk, komfyrvakt og nye kursavganger til kjøkken (ikke gang, stue og soverom).
Samsvarserklæring 01.07.2024 (NEK 400:2022). Sluttkontroll 27.06.2024.
Det er ikke kjent når det eventuelt sist ble utført el-kontroll/el-tilsyn.

Oppsummering: Avvik og konsekvens - bygningsdeler hvor TGIU, TG2 eller TG3 er satt

Beskrivelse, avvik, konsekvens og tiltak står i detaljrapporten.

TG2 **Balkong, terrasse mm (og rom under)**
Se full vurdering

TGIU **Våtrom - fuktmåling - Bad 1. etasje**
Se full vurdering

TG2 **Vannledninger**
Se full vurdering

TG3 **Våtrom - generelt - Bad 1. etasje** (Kostnad: 200 000 - 500 000 kr)
Se full vurdering

TG2 **Avløpsrør**
Se full vurdering

HMS-forhold – 2 forhold

Balkong, terrasse mm (og rom under) (Leilighet)
Se HMS-seksjonen

Elektrisk (Leilighet) — Sikringsskap med automatsikringer i kjøkkensk...
Se full vurdering

Bygninger og areal

Leilighet



Bygningsinformasjon

Byggeår: 1988 | **Kilde:** Eiendomsverdi.no

ETASJE	BRA-I	BRA-E	BRA-B	SUM BRA	ALH	GUA	TBA
1. etasje	42			42		42	5
Kjeller		4		4		4	
Totalt	**42**	**4**	**0**	**46**	**0**	**46**	**5**

Kommentar til areal: Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Bod(er) i fellesareal vist av eier (medtatt i BRA-e):
Kjellerbod: ca. 4 m²

Det er ikke fremvist dokumentasjon for bruksrett til bod(er).

Romfordeling

ETASJE	BRA-I	BRA-E	BRA-B
1. etasje	Bad, Stue/kjøkken, Soverom, Entré		
Kjeller		Bod	

Bygningshendelser

Modernisering (2024)
Nytt kjøkken
Fremvist dokumentasjon: Annet: Samsvarserklæring

Modernisering (2024)
Flis på flis på baderom
Fremvist dokumentasjon: Ikke fremvist

Modernisering (2022)
Nye vinduer
Fremvist dokumentasjon: Annet: I regi av sameiet

SIKKERHETSGJENNOMGANG

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

INFORMASJON I RAPPORTEN

Punktet omfatter synlige og åpenbare forhold ved boligen som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet. Det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold, og skjulte forhold eller tema som krever spesialundersøkelser inngår ikke. Vurderingen bygger på det som var synlig ved befaringen og gjeldende byggtekniske krav på befaringstidspunktet.

Leilighet

Balkong, terrasse mm (og rom under)

Er det avvik i rekkverkshøyde ut i fra gjeldende forskrift på befaringstidspunktet? **Ja**

HMS: Rekkverkshøyden er lavere enn kravet i gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.
Konsekvens/tiltak: Lav rekkverkshøyde gir redusert fallsikring og kan medføre personskade. Der det er praktisk gjennomførbart, kan det vurderes tiltak for å bedre sikringen. Full utbedring til dagens forskriftskrav er ikke alltid mulig, for eksempel i sameie eller i vernet bebyggelse, og anbefales derfor ikke som et absolutt krav.

Elektrisk

Foreligger samsvarserklæring(er) for arbeid på det elektriske anlegget? **Ja, delvis**

HMS: Samsvarserklæring foreligger bare delvis for arbeid på det elektriske anlegget.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å innhente manglende samsvarserklæring for identifiserte deler av anlegget. Arbeidet kan være utført av ufaglærte, og det er derfor større risiko for feil og mangler på anlegget, slik som brannfare og støtfare. Anlegget bør kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person.

Bør anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person (NEK 405-2-3 eller tilsvarende)? **Ja**

HMS: På bakgrunn av mangelfull dokumentasjon/historikk og manglende el-tilsyn/el-kontroll anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.
Konsekvens/tiltak: Anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person iht. NEK 405-2-3 eller tilsvarende.

TILSTANDSVURDERING

Leilighet

Generelt

Felles bygningsdeler

Felles bygningsdeler som boligeier ikke har vedlikeholdsplikt for, og som ikke har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen, inngår ikke i forskriftens minimumsomfang og er ikke tilstandsvurdert eller gitt tilstandsgrad. Eventuelle opplysninger i dette punktet gjelder kun konkret registrerte eller opplyste forhold. Det er ikke utført særskilte undersøkelser av øvrige felles bygningsdeler. Fravær av merknader er ikke en bekreftelse på at disse bygningsdelene er uten avvik eller vedlikeholdsbehov.

Er det fremvist oversikt over utført vedlikehold samt planer for fremtidig vedlikehold (vedlikeholdsplan/tilstandsvurdering) for boligselskapet/fellesdelen?: ***Nei***

Konsekvens/tiltak: Manglende vedlikeholdsoversikt gir økt usikkerhet om tilstand, vedlikeholdsetterslep og fremtidige kostnader knyttet til fellesdeler.
Konsekvens/tiltak: Anbefales innhentet fra styret/forretningsfører. Dersom slik dokumentasjon ikke finnes, bør det utarbeides vedlikeholdsplan og tilstandsvurdering for fellesdeler for å kartlegge tilstand, tiltak og kostnadsnivå.

Byggemåte

Boligblokk/kombinasjonsbygg. Fundamentert med støpte konstruksjoner til ukjent byggegrunn for takstingeniør. Bærende konstruksjoner i betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger av mur/betong og utfyllende bindingsverk. Fasader med pussete flater og panel. Saltak med ukjent tekking (ikke besiktiget).

Byggemetoden er grovt beskrevet og avvik kan forekomme. Store bygninger med flere boenheter er ikke vurdert i sin helhet og beskrivelser er basert på overflater som er observert samt normal byggeskikk ved byggeår.

Fasade, vindu, balkong, mm

Lyd

BYGNINGSDEL FRA **1988**

I boliger som er oppført i perioden fra 1969 til 1997, er lydisolasjonen vanligvis merkbart dårligere sammenlignet med dagens standard.

Lyd- og støyforhold inngår ikke i forskriftens minimumsomfang og er ikke tilstandsvurdert eller gitt tilstandsgrad. Eventuelle opplysninger i dette punktet gjelder kun konkret registrerte eller opplyste forhold. Det er ikke utført lydmålinger eller særskilt vurdering av lydisolasjon, støyoverføring eller sjenerende lyd. Fravær av merknader er ikke en bekreftelse på at lyd- eller støyforholdene er tilfredsstillende.

Vinduer

TG1

BYGNINGSDEL FRA **2022** · KILDE **Årstall skrevet på bygningsdel**

Vinduer i PVC-rammer med 2-lags glass datert 2022.

Merknad: Vinduene fremstår med normal slitasjegrad.

Kjenner eier/rekvirent/eiers representant til ytterdører og/eller vinduer som er vanskelig å åpne og lukke?: ***Nei***

Ytterdører

TG1

Slett inngangsdør fra byggeår.
Balkongdør i tre med 3-lags glass fra 2022.

Merknad: Dørene fremstår med normal slitasjegrad for alderen.

Oppfyller ytterdøren gjeldende brannkrav som branncellebegrensende dør?: *Ja*

Balkong, terrasse mm (og rom under)

TG2 HMS

BYGNINGSDEL FRA 1988

Balkongen er vendt mot nordvest og har et areal på ca. 5 m² med adkomst fra stue/kjøkken. Den har et rekkverk av metall og et dekke av betong, og er overbygget av den overliggende balkongen.

REGISTRERTE AVVIK

• Tettesjikt/membran er over 18 år gammelt. Fremtidig funksjon er usikker.

KONSEKVENS / TILTAK

• Tettesjikt/membran eldre enn 18 år gir usikker fremtidig funksjon og økt risiko for lekkasjer og fuktskader; anbefales tett oppfølging og å planlegge for rehabilitering/utskifting ved tegn til svikt.

Er det avvik i rekkverkshøyde ut i fra gjeldende forskrift på befaringstidspunktet?: *Ja*
HMS: Rekkverkshøyden er lavere enn kravet i gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.
Konsekvens/tiltak: Lav rekkverkshøyde gir redusert fallsikring og kan medføre personskade. Der det er praktisk gjennomførbart, kan det vurderes tiltak for å bedre sikringen. Full utbedring til dagens forskriftskrav er ikke alltid mulig, for eksempel i sameie eller i vernet bebyggelse, og anbefales derfor ikke som et absolutt krav.

Innvendig konstruksjoner

Lovlighet

Foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk?: *Det finnes godkjente og byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens bruk.*

Er det synlige tegn på avvik i branncelleinndelingen i henhold til gjeldende byggtekniske forskrifter?: *Nei*

Er det avdekket forhold ved rømningsveier som ikke tilfredsstiller gjeldende krav?: *Nei*

Er det avdekket forhold ved dagslysflater eller takhøyde som ikke tilfredsstiller gjeldende krav?: *Nei*

Har det ifølge eier/rekvirent/eiers representant blitt utført håndverkstjenester på boligen de siste 5 årene?: *Ja*
Kommentar:
2024: Nytt kjøkken i regi av forrige eier. Fremvist dokumentasjon: Kun samsvarserklæring for elektro.
2024: Flis på flis på baderom i regi av forrige eier. Fremvist dokumentasjon: Ikke fremvist.
2022: Nye vinduer. Fremvist dokumentasjon: I regi av sameiet

Mangler det eller er det mangler ved håndholdt slukkeutstyr?: *Nei*

Mangler tilstrekkelig brannvarsling?: *Nei*

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Informasjon fra eier: Eier opplyser at skjeggkre tidligere er observert sporadisk i leiligheten. Det er utført åtebehandling, og det er ifølge eier ikke observert skjeggkre etter behandlingen.

Skadedyr og fuktkrevende insekter inngår ikke som et eget punkt i forskriftens minimumsomfang og er ikke tilstandsvurdert eller gitt tilstandsgrad her. Eventuelle opplysninger i dette punktet gjelder kun konkret registrerte forhold ved befaringen. Det er ikke utført en særskilt skadedyrundersøkelse, åpning av konstruksjoner eller bruk av feller og måleutstyr. Fravær av merknader utelukker ikke skadedyr eller fuktkrevende insekter.

Innvendige overflater, øvrige rom

TG1

Overflater utenom våtrom, kjøkken og boder:
Gulv: Flis. Laminat.
Vegger: malte flater
Tak: malte flater

Takhøyde i stue målt til ca. 2,41 m.Merknad: Tilstandsgraden er basert på en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasjegrad. Ettersom dette er en brukt bolig, må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper o.l.

Kjenner eier/rekvirent/eiers representant til skader på overflater utover vanlig bruksslitasje som er skjult av stepper, møbler el.?: *Nei*

Radon

Det er ikke utført radonmåling som del av befaringen. Opplysninger om målinger eller tiltak gjelder bare når dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Fravær av opplysninger er ikke dokumentasjon på at radonnivået er tilfredsstillende. Radonmåling anbefales for å avklare nivået.

Det er opplyst/foreligger følgende informasjon vedrørende radon.: ***Boligen ligger i 3. etasje eller høyere (måling ikke påkrevd).***

Innerdører

TG1

Skyvedør og slagdør fra byggeår.

Merknad: Innerdørene har normal slitasjegrad i forhold til alder.

Etasjeskille (og evnt. gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner)

TG1

BYGNINGSDEL FRA **1988**

Etasjeskiller av betongkonstruksjoner.

Ved enkel nivellering av Stue/kjøkken i 1. etasje registreres det et høydeavvik på ca. 15 mm over hele rommet og ca. 15 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av Soverom i 1. etasje registreres det et høydeavvik på ca. 11 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Har bygget en alder og/eller en byggemåte som gjør at det er påregnelig med skjevheter, ujvenheter ol.?: *Ja*
Merknad: Byggets alder og/eller byggemåte tilsier at skjevheter og ujevnheter kan påregnes som normalt. Forholdet vurderes hovedsakelig som alders- og konstruksjonsbetinget, og tiltak anses ikke påkrevd med mindre skjevhetene oppleves sjenerende eller ønskes utbedret i forbindelse med oppussing, for eksempel ved lokal avretting.

Kjøkken

Stue/kjøkken - 1. etasje

TG1

BYGNINGSDEL FRA **2024** · KILDE **Tidligere salgsoppgave**

Kjøkkeninnredning fra 2024 med slette fronter og laminatbenkeplate. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Komfyrvakt og lekkasjestopper. Oppvaskmaskin (40cm), stekeovn, induksjonstopp, kjøl/frys og vaskemaskin.

Mangler det komfyrvakt for kjøkken (gjelder kun for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1. juli 2010, i henhold til NEK 400)?: *Nei*

Hvilken type gulv er det på kjøkkenet?: *Fliser*

Er det flyttet på vaskemaskin, oppvaskmaskin eller andre vanninstallasjoner for å kontrollere gulvoverflater?: *Nei*
Merknad: Det er ikke flyttet på oppvaskmaskin/vaskemaskin eller andre vanninstallasjoner for å kontrollere gulvoverflater. Det kan ikke utelukkes skjulte skader.

Er sokkel eller annen innredning demontert for å kontrollere gulvoverflater ved vanninstallasjoner?: *Nei*
Merknad: Sokkel eller annen innredning er ikke demontert for å kontrollere gulvoverflater under oppvaskkum. Det kan ikke utelukkes skjulte skader.

Er det utført fuktsøk med fuktoverflateindikator ved vanninstallasjoner på kjøkkenet?: *Utført - ingen tegn til skadelig fukt*

Stue/kjøkken - 1. etasje - ventilasjon

TG1

Det er montert kjøkkenventilator med kullfilter. Det er sentralt mekanisk avtrekk i rommet.

Andre innvendige forhold

Oppvarming:
Elektrisk gulvvarme på bad
Ellers er det lagt opp til elektrisk oppvarming.

Andre innvendige forhold inngår ikke i forskriftens minimumsomfang og er ikke tilstandsvurdert eller gitt tilstandsgrad. Eventuelle opplysninger i dette punktet gjelder kun konkret registrerte forhold ved befaringen. Gjennomgangen er begrenset til tilgjengelige og synlige forhold. Møbler, innredning og overflatekledninger er ikke flyttet eller demontert med mindre dette uttrykkelig fremgår. Fravær av merknader er ikke en bekreftelse på at forholdene er uten feil eller skader.

Våtrom

Bad - 1. etasje - generelt

TG3

BYGNINGSDEL FRA **1988**

Våtrom fra byggeår som er overflateoppusset med flis på flis i 2024.
Det foreligger ikke dokumentasjon.

REGISTRERTE AVVIK

•Våtrommet er utført etter byggeforskrift fra før 1997, med overgangsregler frem til 2000, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt. For våtrom fra denne perioden legges det til grunn at tettesjiktet ikke har bedre utførelse enn minstekravene på utførelsestidspunktet. På grunn av alder og usikkerhet knyttet til tettesjiktets utførelse og funksjon gis TG3. NS 3600:2025 angir TG3 for eldre våtromsløsninger der vanntett sjikt er utført før år 2000.

• Det foreligger ikke dokumentasjon
• Originalt plastsluk med rustskader på skruer i klemring.
• Det er svakt fall på gulv i lekkasjesone og i dusjsone.

Merknad: Avvikslisten er ikke ment å være uttømmende.

KONSEKVENS / TILTAK

• TG3 er satt fordi tettsjikt/membran vurderes å ha overskredet forventet levetid. Det er ikke registrert synlige tegn til funksjonssvikt ved befaring. Samtidig innebærer et våtrom med usikker eller utdatert tetthet fortsatt reell risiko ved normal bruk og ved lekkasjer, blant annet fuktskader i omkringliggende og tilstøtende konstruksjoner. Oppgradering med nytt vanntett sjikt og nødvendige tilpasninger av sluk og røropplegg, med dokumentert utførelse, bør påregnes. Dusjkabinett kan redusere den daglige vannbelastningen, men fjerner ikke risikoen knyttet til lekkasjer eller bruk av badet.

• Kostnadsestimat for renovering av dette badet ligger i intervallet 250.000-375.000. Kostnadsestimatet må anses som ca. og kan bli lavere eller høyere avhengig av valgte løsninger og standard.

• Ved fortsatt bruk bør det vurderes montert dusjkabinett og lekkasjestopper (endrer ikke tilstandsgrad).

KOSTNADSESTIMAT

200 000 - 500 000 kr

Hvilken teknisk forskrift gjaldt da våtrommet ble oppført/renovert/pusset opp?: *TEK før 1997 (frem til 2000)*

Bad - 1. etasje - fuktmåling

TGIU

Er det foretatt hulltaking mot våtrom (eventuelt hvor)?: *Ja*

Er hulltaking tatt mot bruksvannssonen (mest fuktutsatte område)?: *Nei*

Merknad: Hullet er ikke tatt på ideelt sted (bak bruksvannssonen/mest fuktutsatt område), men på best tilgjengelige sted. Mot dusjsonen er det vegg med innredning, kanal og skillevegg hvor det vurdert ikke er mulig å ta hull uten fare for skade. Dette medfører økt usikkerhet, fordi målingen kan ha blitt utført i et mindre fuktbelastet parti og dermed ikke fange opp eventuell fukt-/lekkasjepåvirkning der risikoen normalt er størst. Skade i mest fuktutsatt område kan derfor ikke utelukkes, og ved indikasjoner/symptomer bør det vurderes supplerende kontroll med målepunkt nærmere bruksvannssonen eller annen egnet metode.
Merknad: Hullet ble boret fra gang. Fuktkvotient ble målt til under 6 vektprosent. Målinger utført med Protimeter MMS3.

Tekniske installasjoner

Vannledninger

TG2

BYGNINGSDEL FRA **1988**

Kobberrør fra byggeår samt noe plastrør på kjøkken.
Hovedstoppkran i kjøkkenbenk.

REGISTRERTE AVVIK

- Kobberrør fra 1988 med loddede/klemte skjøter har passert forventet funksjonstid og har dermed usikker fremtidig funksjon.

KONSEKVENS / TILTAK

- Økt lekkasjefare bør tas med i planleggingen; vurder tilstandskontroll og gradvis utskifting av rørene ved neste større oppgradering for å redusere skade- og vedlikeholdskostnader.
- Ved oppgradering av våtrom må det planlegges for utskifting av rørene.

Avløpsrør

TG2

Innvendige avløpsrør er av nyere PP samt ABS/PVC plastrør fra byggeår.
Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.
Tilstandsgraden er basert på synlige rør. Felles røropplegg er ikke vurdert.

REGISTRERTE AVVIK

- Innvendige ABS/PVC-avløpsrør fra 1988 har passert forventet levetid, og originalt røropplegg til kjøkken og bad gir usikker fremtidig funksjon.

KONSEKVENS / TILTAK

- ABS-rørene har overskredet anbefalt levetid; økt fare for lekkasjer og tilstopping. Avløpsrør til bad legges til grunn å være originale og nær teknisk levetid. Utfør kamerainspeksjon og planlegg for utskiftning eller rehabilitering i tiden som kommer.

Har eier/rekvirent/eiers representant registrert unormal eller sjenerende lyd fra avløpsanlegget, for eksempel klukking, banking, sus eller annen støy ved bruk av vanninstallasjoner?: *Nei*

Kjenner eier/rekvirent/eiers representant til om det er utført innvendig rørrenovering. Om det er utført vedlikehold/service på avløpsrenseanlegg, septiktank/slamavskiller, avløpssystem uten selvfall, pumpekum mv.: *Nei*

Varmtvannsbereder

TG1

BYGNINGSDEL FRA **2024** · KILDE **Årstall skrevet på bygningsdel**

Ca. 110 liters varmtvannsbereder plassert i kjøkkenbenk. Lekkasjesikret med lekkasjestopper. El-tilkobling med direktekobling/servicebryter.

Ventilasjon

TG1

BYGNINGSDEL FRA **Ukjent**

Det er mekanisk ventilasjon. Tilluft med spalteventiler i vindusrammer og/eller ventiler i yttervegg. Avtrekk fra baderom og kjøkken.

Er det kjent når ventilasjonskanalene sist ble rengjort og/eller når det sist ble utført service på anlegget?: ***Nei***
Merknad: Det er ikke kjent/opplyst når kanalene eventuelt sist ble rengjort eller når det eventuelt ble utført service på felles anlegg.

Hvilken type ventilasjon?: ***Mekanisk avtrekksventilasjon***

Elektrisk

HMS

Sikringsskap med automatsikringer i kjøkkenskap.

Deler av anlegget er fra byggeåret.

Sikringsskap rehabilitert i 2024 av Atlas Elektro AS (ordre 9137). Jordfeilautomater og overspenningsvern montert; nytt opplegg lys/stikk, komfyrvakt og nye kursavganger til kjøkken (ikke gang, stue og soverom). Samsvarserklæring 01.07.2024 (NEK 400:2022). Sluttkontroll 27.06.2024.

Det er ikke kjent når det eventuelt sist ble utført el-kontroll/el-tilsyn.

Dette er en forenklet vurdering som kun omfatter de spørsmålene og undersøkelsene som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Undersøkelsen kan ikke likestilles med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet. Bygningssakkyndig har verken nødvendig godkjenning eller hjemmel til å gjennomføre en slik kontroll.

El-tilsyn:

Foreligger el-tilsynsrapport fra lokalt el-tilsyn som er nyere enn fem år?: **Nei**

Spørsmål til eier:

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist totalrehabilitert? (ÅÅÅÅ): ***1988***

Løses sikringene ofte ut?: ***Nei***

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?: ***Nei***

Finnes kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne?: ***Ja***

Om anlegget:

Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd?: **Nei**

Tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, og er kabler tilstrekkelig festet?: **Nei**

Er kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap utette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger?: **Nei**

Samsvarserklæring:

Er anlegget montert eller endret etter 1. januar 1999?: **Ja**
Kommentar:
Det finnes ikke komplett dokumentasjon/historikk for anlegget og det er ikke kjent hva som eventuelt er gjort mellom 1999 og frem til 2024.

Foreligger samsvarserklæring(er) for arbeid på det elektriske anlegget?: **Ja, delvis**
HMS: Samsvarserklæring foreligger bare delvis for arbeid på det elektriske anlegget.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å innhente manglende samsvarserklæring for identifiserte deler av anlegget. Arbeidet kan være utført av ufaglærte, og det er derfor større risiko for feil og mangler på anlegget, slik som brannfare og støtfare. Anlegget bør kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person.

Beskrivelse og dato for samsvarserklæring (delvis foreligger): **01.07.2024**
Kommentar:
- ***Sikringsskap rehabilitert i 2024 av Atlas Elektro AS (ordre 9137). Jordfeilautomater og overspenningsvern montert; nytt opplegg lys/stikk, komfyrvakt og nye kursavganger til kjøkken (ikke gang, stue og soverom). Samsvarserklæring 01.07.2024 (NEK 400:2022). Sluttkontroll 27.06.2024.***

Hvilke deler av anlegget mangler samsvarserklæring? (delvis): **Eventuell arbeider utført mellom 1999 og 2024.**

Konklusjon:

Bør anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person (NEK 405-2-3 eller tilsvarende)?: **Ja**

HMS: På bakgrunn av mangelfull dokumentasjon/historikk og manglende el-tilsyn/el-kontroll anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.
Konsekvens/tiltak: Anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person iht. NEK 405-2-3 eller tilsvarende.

Kreves umiddelbare tiltak ved åpenbar fare for liv og helse og materielle verdier?: **Nei**

Premisser for rapporten

Tilstandsrapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet av en bygningssakkyndig for bruk ved den aktuelle boligomsetningen. Rapporten bygger på Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og NS 3600:2025+AC:2026 for de forholdene som omfattes av oppdraget. Formålet er å gi selger, kjøper og megler et tydelig og faglig grunnlag for å forstå boligens tekniske tilstand, registrerte avvik, risiko og behov for tiltak.

Rapporten er ikke en garanti for at skjulte feil eller skader ikke forekommer. Den beskriver boligen slik den fremsto på befaringstidspunktet og innenfor det undersøkelsesomfanget som fremgår av rapporten.

Rapporten begrenser ikke selgers opplysningsplikt. Kjøper må sette seg inn i tilstandsrapporten, selgers egenerklæring og øvrige salgsdokumenter. Forhold som går tydelig frem av dokumentasjonen må tas med i kjøpers vurdering av boligen.

Referansenivå og tilstandsgrader

Tilstandsgrad fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025+AC:2026. Referansenivået er som hovedregel byggeforskrifter, preaksepterte ytelser og faglig god utførelse som gjaldt da boligen eller bygningsdelen ble bygget eller søkt bygget. Dersom et annet referansenivå følger av forskriften eller det konkrete kriteriet i standarden, legges dette til grunn.

Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet skal vurderes eller opplyses etter dagens regelverk. Dette betyr ikke i seg selv at en eldre, lovlig utført bygningsdel får høyere tilstandsgrad. Elektrisk anlegg og forhold som omfattes av forskriftens regler om lovlighetsmangler, brannceller, rømningsvei og andre åpenbare HMS-forhold gis ikke tilstandsgrad etter disse bestemmelsene.

TILSTANDSGRAD 0 (TG0): Ingen avvik. Bygningsdelen er tilnærmet ny, uten tegn til slitasje, og nødvendig dokumentasjon på faglig god utførelse foreligger.

TILSTANDSGRAD 1 (TG1): Mindre eller moderate avvik og normal bruksslitasje. Strakstiltak er normalt ikke nødvendig. TG1 kan også brukes på nyere bygningsdeler der dokumentasjon mangler, med mindre kriteriet for det aktuelle undersøkelsespunktet fastsetter noe annet.

TILSTANDSGRAD 2 (TG2): Vesentlige avvik. Dette kan blant annet skyldes feil utførelse, skade eller symptomer på skade, sterk slitasje, nedsatt funksjon, behov for tiltak eller overvåkning, eller forhøyet risiko for skade. For enkelte bygningsdeler kan alder og usikker fremtidig funksjon gi TG2 uten at konkret skade er påvist.

TILSTANDSGRAD 3 (TG3): Store eller alvorlige avvik, vesentlig funksjonssvikt eller forhold som må regnes med å kreve utbedring straks eller innen kort tid. Tilstandsgrad fastsettes etter kriteriene for det aktuelle undersøkelsespunktet.

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE (TGIU): Benyttes når hele eller relevant del av et undersøkelsespunkt ikke har kunnet undersøkes. Det skal fremgå hva som ikke er undersøkt, hvorfor, konsekvensen av dette og hva som eventuelt må gjøres for å muliggjøre undersøkelse. Dersom konstruksjonen er særlig skadeutsatt skal dette opplyses.

Årsak, konsekvens og tiltak

For TG2 og TG3 skal årsaken til tilstandsgraden og mulige konsekvenser beskrives. Nødvendige eller anbefalte tiltak beskrives i samsvar med NS 3600. Dersom årsak, skadeomfang eller nødvendig tiltak ikke kan fastslås uten mer omfattende undersøkelser, skal usikkerheten beskrives og ytterligere undersøkelser anbefales når dette er nødvendig.

For TGIU skal konsekvensen av manglende undersøkelse og eventuelle tiltak for å muliggjøre undersøkelse beskrives. Det samme gjelder relevante konsekvenser og tiltak ved elektriske forhold og åpenbare lovlighets- eller HMS-forhold.

Dokumentasjon og opplysninger

Dokumentasjon etterspørres og vurderes der dette følger av forskriften eller NS 3600. Ved reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem årene skal eier bes om dokumentasjon på bruken av kvalifiserte håndverkere. Manglende dokumentasjon påvirker tilstandsgraden når dette følger av kriteriene for det aktuelle undersøkelsespunktet.

Selgers egenerklæring og andre tilgjengelige opplysninger inngår i informasjonsgrunnlaget. Vesentlige forskjeller mellom opplysningene og registrerte forhold skal omtales. Dersom egenerklæring eller annen relevant dokumentasjon ikke foreligger, opplyses dette der det har betydning for vurderingen.

Dersom elektrisk anlegg er montert eller endret etter 1999, skal eier spørres om samsvarserklæring. Den bygningssakkyndiges undersøkelse er ikke en fullstendig elektrofaglig kontroll. Ved behov anbefales kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig person.

Hvordan undersøkelsene utføres

Undersøkelsen er hovedsakelig visuell og ikke-destruktiv. Der forskriften eller NS 3600 krever det, utføres også målinger, hulltaking, stikktaking, funksjonsprøving eller andre særskilte undersøkelser.

- Tepper, møbler og annet løst inventar flyttes når dette er nødvendig for påkrevd undersøkelse og det er praktisk og sikkerhetsmessig forsvarlig.
- Særlig tunge eller fastmonterte gjenstander flyttes normalt ikke.
- Flater som er skjult av snø, vegetasjon, lagrede gjenstander, innredning eller andre hindringer kan få begrenset undersøkelsesomfang. Vesentlige begrensninger skal opplyses.
- Tekniske anlegg funksjonsprøves bare i det omfanget forskriften og NS 3600 krever. Dette er ikke full fagkontroll eller service.

Undersøkelsene skal gjennomføres sikkerhetsmessig forsvarlig. Dersom en relevant undersøkelse ikke kan gjennomføres, skal årsaken og betydningen av dette fremgå av rapporten.

Omfang og avgrensninger

Rapporten omfatter de bygningene, bygningsdelene og forholdene som fremgår av oppdragsbeskrivelsen og rapporten. Skjulte konstruksjoner åpnes normalt ikke utover inngrep som følger av forskriften, NS 3600 eller særskilt avtale.

Frittstående byggverk som garasje, uthus, anneks, frittstående bod, naust og lignende inngår som standard ikke i tilstandsvurderingen. Slike byggverk tilstandsvurderes kun når dette uttrykkelig inngår i oppdragsbeskrivelsen. At et frittstående byggverk er omtalt, fotografert, arealmålt eller registrert i rapporten innebærer ikke i seg selv at byggverket er teknisk tilstandsvurdert.

Fellesarealer og bygningsdeler som tilhører flere boliger undersøkes som hovedregel ikke. De undersøkes likevel når dette følger av forskriften, blant annet dersom boligeieren har vedlikeholdsplikt eller bygningsdelen har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Full fagkontroll eller prosjektering av elektriske anlegg, VVS-anlegg, bærekonstruksjoner, brannsikkerhet, energi-, lyd- eller andre spesialfaglige forhold inngår ikke med mindre dette følger av undersøkelsespunktet eller er særskilt avtalt.

Lovlighet og HMS

Rapporten er ikke en fullstendig byggesaks- eller lovlighetskontroll. Åpenbare ulovligheter som avdekkes skal likevel opplyses. Det samme gjelder dersom boligen åpenbart mangler nødvendig branncelleinndeling eller rømningsvei, eller det registreres andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Konsekvensen skal beskrives, men det settes ikke tilstandsgrad på slike forhold etter forskriftens bestemmelser om lovlighet og HMS.

Der relevante godkjente tegninger eller annen offentlig dokumentasjon foreligger og omfattes av kontrollen, sammenholdes disse med registrerte forhold. Rapporten er ikke en garanti for at alle tiltak, bruksendringer eller bygningsmessige endringer er offentlig godkjent.

Gyldighet

Rapporten beskriver boligens tilstand på befaringstidspunktet og er utarbeidet for det konkrete oppdraget og den aktuelle oppdragsgiveren. En tilstandsrapport som skal ha virkning etter Forskrift til avhendingslova kan ikke være eldre enn ett år når kjøper binder seg til å kjøpe boligen.

Rapporten kan ikke uten ny vurdering og avtale med den bygningssakkyndige gjenbrukes av en senere hjemmelshaver som tilstandsrapport ved et nytt salg, selv om rapporten fortsatt er innenfor ettårsfristen.

Skader, ombygginger eller andre vesentlige endringer etter befaringen omfattes ikke. Dersom det skjer endringer etter befaringen, eller rapporten skal benyttes i forbindelse med et nytt eierskifte, kan supplering eller ny befaring være nødvendig.

Areal og arealberegning

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingslova og NS 3940:2023. Boligens totale bruksareal (BRA) oppgis og fordeles der det er aktuelt på **BRA-i** (internt bruksareal), **BRA-e** (eksternt bruksareal) og **BRA-b** (innglasset balkong mv.). **TBA** (terrasse- og balkongareal) oppgis separat og inngår ikke i BRA.

Måleverdig areal fastsettes etter reglene i NS 3940:2023, blant annet krav til fri høyde, tilkomst og gangbart gulv. Ved lav himlingshøyde kan ikke-måleverdig gulvareal oppgis som **ALH**, og BRA og ALH kan samlet oppgis som **GUA**. Sjakter, skorsteiner og enkelte andre konstruksjoner omfattes av særregler.

Arealmålingen er i utgangspunktet uavhengig av om et rom er godkjent til aktuell bruk. Et rom kan derfor inngå i måleverdig BRA selv om bruken ikke er godkjent eller rommet ikke tilfredsstiller krav til eksempelvis varig opphold. Åpenbare lovlighetsmangler behandles særskilt i rapporten.

Arealopplysningene gjelder bygningen slik den fremsto på oppmålingstidspunktet. Senere ombygging eller andre arealendringer omfattes ikke av oppmålingen. Areal oppgis normalt avrundet i hele kvadratmeter i rapportens arealoversikt.

Om brukt bolig

En brukt bolig vil normalt ha slitasje, eldre materialer og tekniske løsninger som avviker fra en ny bolig. Oppgraderte overflater innebærer ikke nødvendigvis at skjulte eller underliggende konstruksjoner er fornyet, oppgradert eller dokumentert. Den konkrete tilstandsgraden og begrunnelsen for denne må derfor legges til grunn fremfor boligens alder alene.

Anslag på utbedringskostnader

For forhold med TG3 gis et sjablongmessig anslag på utbedringskostnaden. Anslaget er basert på registrerte forhold og beskrevne tiltak og er ikke et bindende pristilbud eller en detaljert kostnadsberegning. Faktiske kostnader kan avvike som følge av blant annet skjulte skader, løsningsvalg, materialer, tilkomst og markedspriser.

Tilleggsanalyser

Undersøkelser utover rapportens ordinære omfang utføres bare etter særskilt avtale og av personell med nødvendig kompetanse. Dette kan blant annet omfatte teknisk verdi og markedsverdi, klimarobusthet, utvidet elektro- eller brannteknisk kontroll, byggesaks- og lovlighetsundersøkelser, termografering, lekkasjesøk, radon-, lyd- og inneklimamålinger, miljøkartlegging, undersøkelser av skjulte tekniske anlegg, setnings- og konstruksjonsskader og mer detaljerte kostnadsberegninger.

Personvern

Rapporten kan inneholde personopplysninger om eier, eiendom og andre berørte parter. Behandling, lagring og eventuell videre bruk av personopplysninger og rapportdata skjer i samsvar med gjeldende personvernerklæring og gyldig behandlingsgrunnlag.

Dokumenter

KILDE	DATO	KOMMENTAR	STATUS	VEDLAGT
Egenerklæring	02.10.2026		Gjennomgått	Nei
Byggetegning		Kun plantegning er vurdert	Gjennomgått	Nei

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 02.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260498
Addresse	Huitfeldts gate 31		
Postnr.	0253	Sted	OSLO
Selgers navn	Petter Moen Eide		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Juni 2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden Juli 2024

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

24t rørservice - montert servant og dusj i forbindelse med modernisering av bad. Henryk Koziaek ENK har lagt flis på flis på badet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

24t rørservice og Henryk Koziaek ENK

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Gården ble oppgradert ca. 2022 med ny heis, nye vinduer i alle etasjer (inkl. terassedører), nytt tak, ny maling innvendig ogutvendig og sprinkler anlegg.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeidene ble finansiert av utbygger (Predio) som oppgjør for kjøpet av råloftet.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Oppgradert sikringsskap og lagt nye kurser til kjøkken. Byttet bokser på stikkontakter mv. i vår 2024

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring, Kursfortegnelse, risikovurdering, sluttkontroll

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Kjøkkenmontering, gulv-legging og maling gjort av forrige selger.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Rapport for åtebehandling skjeggkre, 2026

Er forholdet utbedret?

åtebehandling utført, uten observasjon av skjeggkre i etterkant

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Skjeggkre har sporadisk blitt observert i leiligheten. Det har blitt gjennomført åtebehandling, og siden har det ikke blitt observert skjeggkre.

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Før min tid var det vannlekkasjer i forbindelse med installasjon av sprinkleranlegg i tilknytning til salg av råloft. Utbedring er gjort uten ytterligere lekkasjer, av det jeg vet er det ennå dialoger med utbygger og IF om hvem som skal dekke kostnaden.

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Initialer selger:
P M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige kommentarer:

Flere leiligheter hadde vanninntrengning etter at byggearbeidene på råloftet startet etter 2020, også denne seksjonen (i følge forrige eier). Vanninntrengingen er ca 3 år siden, det har vært helt tørt i min eietid, ikke hørt om noen andre lekkasjer i bygg

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 02.10.2026

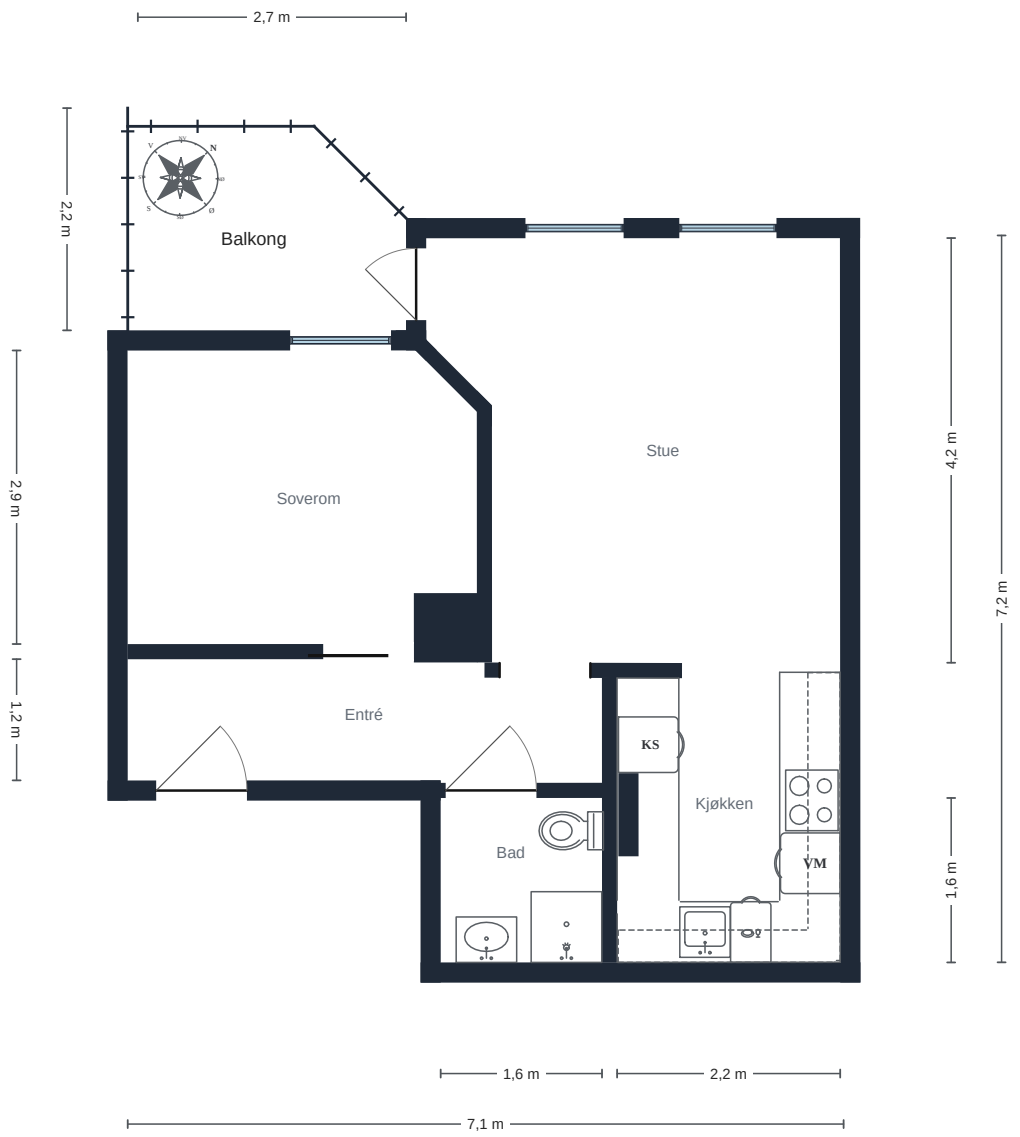
Signert av *Petter Moen Eide*

Initialer selger:
P M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Huitfeldts gate 31

3. etasje H0303



Tegningen er ikke i skala eller måleriktig. Oppsatte mål, vegger, symboler, inventar kan avvike og er ikke juridisk bindende.

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
v/Marius Jøtun Bråthen
Postboks 84 Skøyen, 0212 OSLO
E-post: marius.brathen@privatmegleren.no

Deres ref.: 159260498 . Vår ref.: 3935-1-12 Dato: 31.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Huitfeldtsgate 31
Organisasjonsnr:	975699021
Seksjonseier:	Eide, Petter Moen
Medeier:	
Leilighetsnummer:	12
Adresse:	Huitfeldts gate 31, 0253 OSLO
Seksjonsnummer:	12
Gnr.	209
Bnr.	117

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer SP2732417.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208684086
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,30%
Restsaldo	197 717,00
Innfrielsesdato:	30.10.2050
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208696920
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,30%
Restsaldo	158 361,00
Innfrielsesdato:	30.11.2050
Type rente:	Flytende rente

Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 571,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 208,00	
Internett	363,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	13,-
Fradragsberettigede kostnader:	295,-
Annen formue:	13 724,-
Gjeld:	11 113,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208684086
Restsaldo:	6 114,96
Kapitalkostnader:	46,45
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208696920
Restsaldo:	4 897,77
Kapitalkostnader:	37,45
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 11 012,73,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere

ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo:

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 3935

SAMEIET HUITFELDTSGATE 31

Velkommen til årsmøte i SAMEIET HUITFELDTSGATE 31

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
9. april 2026 kl. 18:00, Scandic Solli - Parkveien 68.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innledning
Årsrapporten gir innsikt i styrets arbeid i perioden juni 2025 til april 2026 og styrets forslag til veien videre. Styret har avholdt 9 møter og i perioden bestått av:

- Sven Garås (styreleder, 2024–26)
- Henrik Mandelid (nestleder, 2024–26)
- Henry Aanetsen (styremedlem og HMS-ansvarlig, 2025–27)
- Peder Hofstad Lycke (varamedlem, 2025–27)

Dag Bratlid, som ble valgt som styremedlem i juni 2025, gikk bort i september samme år. Styret vil minnes Dags mangeårige innsats som styreleder i sameiet med takknemlighet. I forbindelse med begravelsen ble det på vegne av sameiet sendt en blomsterkrans til familien.

Styrets arbeid har også i denne perioden vært forankret i fire overordnede mål, som sammen uttrykker ambisjonen om å ivareta både beboere, eiere og offentlige hensyn:

- **Bokvalitet:** Sikre trygghet og bokomfort i tråd med det som kan forventes gitt byggets standard, potensial og beliggenhet
- **Forvaltning:** Bevare og styrke bygningsmassens verdi gjennom forebyggende og forbedrende tiltak i henhold til tekniske og offentlige krav
- **Økonomi:** Utøve helhetlig økonomistyring med tiltak tilpasset tilgjengelige ressurser og finansieringsløsninger som reflekterer investeringers levetid og omfang
- **Kulturansvar:** Avveie estetiske og funksjonelle hensyn med respekt for byggets særegne postmodernistiske uttrykk

Perioden har vært preget av et bredt spekter av driftssaker: fra brannsikringstiltak og ferdigstilling av avfallsanlegget og internettoppgradering. Parallelt har styret fulgt opp utbyggers kontraktsforpliktelser etter loftsutbyggingen, det har vært dialog med IF i forbindelse med en forsikringsregress-sak samt etablering av

nye og oppfølging av eksisterende leverandøravtaler. Aktivitetsnivået har vært høyt og det er også brukt mye tid på gjennomgang av historikk og styrets overtakelse av saker som ble håndtert av tidligere styremedlem. Mye av arbeidet har vært

Styret takker beboerne for et godt samarbeid gjennom året. Styreleder takker også spesielt styre- og varamedlemmene for deres innsats til beste for sameiet i perioden 2024-2026.

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Huitfeldtsgate 31

Saker til behandling

1. Valg av møteleder og protokollfører
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Gjennomgang og rens av ventilasjonsanlegg
9. Innmeldt sak: Revisjon av grillregler på balkong

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET HUITFELDTSGATE 31

Sak 1

Valg av møteleder og protokollfører

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at årsmøtet gjennomføres i tråd med lov og vedtekter, og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Styrets innstilling

Styret foreslår at styreleder Sven Garås velges som møteleder og protokollfører.

Forslag til vedtak

Sven Halvor Landsverk Garås er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår at Peder Lycke eller en av de fremmøtte signerer.

Forslag til vedtak

Peder Hofstad Lycke er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets virke fremgår av vedlagte årsrapport (årsberetning).

Årsregnskapet for 2025 er på tidspunktet for innkallingen ikke ferdigstilt. Som følge av revisjonsplikt har OBOS, som forretningsfører, indikert at endelig regnskap med revisjonsberetning vil foreligge i løpet av mai eller juni. Styret har derfor vurdert det som mest hensiktsmessig å gjennomføre årsmøtet som planlagt. Årsregnskapet vil bli fremlagt for godkjenning i et ekstraordinært årsmøte så snart det foreligger.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner styrets årsrapport (årsberetning) for 2025 og slutter seg til styrets forvaltning av sameiet i perioden, slik den fremgår av årsberetningen.

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets arbeid i 2025 fremgår av vedlagte årsrapport. Perioden har vært preget av høy aktivitet, herunder oppfølging av HMS-tiltak, vedlikehold, dialog med offentlige instanser og videre oppfølging av etterarbeid fra byggeprosesser.

Styrehonoraret har vært uendret de siste fem årene. På denne bakgrunn foreslås det å øke styrehonoraret med 7 % fra foregående år, som en moderat justering etter flere år uten regulering for å reflektere generell kostnadsutvikling og arbeidsomfang.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 90000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

I henhold til vedtektenes § 2.4 skal årsmøtet behandle valg av styre og styreleder. Etter § 3.1 skal sameiet ha et styre bestående av tre medlemmer, hvor styreleder velges særskilt. Styremedlemmer velges normalt for en periode på to år, med mindre årsmøtet bestemmer noe annet.

I inneværende periode har følgende hatt verv i styret:

- Sven Garås (styreleder, 2024–2026) - på valg
- Henrik Mandelid (styremedlem, 2024–2026) - på valg
- Henry Aanetsen (styremedlem, 2025–2027) - ikke på valg
- Peder Lycke (varamedlem, 2025–2027) - ikke på valg

Styrets forslag er basert på seksjonseiere som har meldt sin interesse og vært i dialog med styret i forkant. Det er anledning til å fremme benkeforslag på årsmøtet.

For å sikre god kontinuitet foreslås følgende rullering og valgperioder, med avvik fra ordinær valgperiode på to år for enkelte verv.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sven Garås

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Peder Lycke

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Henrik Mandelid

Sak 8

Gjennomgang og rens av ventilasjonsanlegg

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår å gjennomføre en gjennomgang og rens av sameiets ventilasjonsanlegg for å sikre tilfredsstillende funksjon og luftkvalitet. Endelig kostnad er ikke avklart, men tiltaket kan omfattes av vedtektenes § 2.5.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner at styret innhenter tilbud og gjennomfører gjennomgang og rens av ventilasjonsanlegget, jf. vedtektene § 2.5.

Sak 9

Innmeldt sak: Revisjon av grillregler på balkong

Forslag fremmet av:
Petter Eide

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret konstaterer at gjeldende forbud ble vedtatt av årsmøtet i 2025 og innarbeidet i husordensreglene i tråd med vedtaket. Saken er innmeldt av seksjonseier og fremlegges for ny behandling.

Styret anbefaler at årsmøtet tar stilling til om gjeldende totalforbud skal opprettholdes, eller om reglene bør justeres.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Innmeldt sak: Revisjon av grillregler på balkong
- Mot Innmeldt sak: Revisjon av grillregler på balkong

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Alternativ A – Opprettholde gjeldende forbud: Årsmøtet opprettholder totalforbudet mot grilling på balkong, jf. husordensreglene punkt 12.

2. Alternativ B – Tillate gass- og elektrisk grill: Årsmøtet vedtar at forbudet mot grilling på balkong begrenses til å gjelde kullgrill. Grilling med gassgrill og elektrisk grill tillates under forutsetning av at det utvises rimelig hensyn til naboer, herunder tiltak for å begrense røyk og matos mot tilstøtende balkonger. Styret utarbeider nærmere retningslinjer og oppdaterer husordensreglene i tråd med vedtaket.

3. Alternativ C – Oppheve forbudet med retningslinjer: Årsmøtet opphever totalforbudet mot grilling på balkong. Styret utarbeider retningslinjer for ansvarlig grillbruk som innarbeides i husordensreglene, herunder krav til hensyn overfor naboer, type grillutstyr, tidspunkter og brannsikkerhet.

Styrets årsrapport

Administrasjon

Styrets virke

Styret har faste styremøter hver måned, men behandler også saker ad-hoc ved behov. Det er avholdt 9 ordinære styremøter i perioden, både fysisk og digitalt. I tillegg har det vært et titalls fysiske befaringer på bygget, som del av internkontroll eller sammen med eksterne leverandører og offentlige instanser. Totalt er det behandlet i overkant av 30 saker på tvers av administrasjon, vedlikehold, økonomi og HMS. Henrik (nestleder) har fungert som fakturaattestant, og Henry (styremedlem) som HMS-ansvarlig.

Driftsmessig har styreleder hatt ansvar for administrative forhold, økonomi og kontakt med OBOS (forretningsfører), samt koordinering av avfallsanlegg, innhenting av tilbud og koordinering med Renovasjonsetaten ifm det nye avfallsanlegget, brannsikringstiltak, internettbytte, forsikringshåndtering og beboeroppfølging. Henrik har hatt ansvaret for fakturagodkjenning og oppfølging av ventilasjonssaken og forsikringsregress. Henry har hatt ansvar for HMS-arbeidet, inkludert brannsikkerhet, bygningsteknisk oppfølging og befaringer. Peder har bidratt med innhenting av tilbud fra renholds- og vaktmesterleverandører, og deltatt i gjennomføring av HMS-runde og ved brannsikringsdagen.

Forretningsfører OBOS bistår med fakturering og annet tilknyttet den daglige driften og økonomi. Styreverktøyet «Styrerommet» benyttes til møteinnkalling, dokumenthåndtering, økonomistyring og protokollføring. Styrets e-postkonto styret_h31@styrerommet.no brukes til intern og ekstern kommunikasjon.

Bygningsadministrative forhold

- **Vedtekter (årsmøtevedtak 2025 – ferdigstilt):** Vedtektenes § 1.1 ble oppdatert med nytt seksjonsantall (28 → 30) etter årsmøtevedtak 2025 (sak 11).
- **Husordensregler (årsmøtevedtak 2025 – ferdigstilt):** Reviderte husordensregler ble vedtatt på årsmøtet 2025 (sak 9) og er publisert og gjeldende. Totalforbud mot grilling på balkonger (sak 10) er innarbeidet i husordensreglene punkt 12.
- **Oppfølging av loftsutbyggingen (eldre sak – pågår):** Ved avslutningen av loftsutbyggingen i 2024 ble det inngått en oppdatert avtale der utbygger bekreftet at gjenstående oppgraderinger ville bli gjennomført. Utbygger er fakturert av forretningsfører OBOS for utlegg som skal dekkes, men betaling er per dags dato ikke mottatt. Utbygger har på sin side fremmet motkrav knyttet til spesialtilpasninger ved installering av sprinkleranlegg. Styret er i dialog med utbygger med sikte på å bringe denne langvarige saken til en avslutning.
- **Forsikringsregress (pågår):** IF Forsikring har varslet regresskrav mot Uni Rørservice og videre mot utbygger på grunn av skadene som oppsto i forbindelse med vannlekkasjen i oktober 2023. Dokumentasjon fra sameiet er oversendt i henhold til etterspørsel. Loftsutbygger erkjenner ikke ansvar.
- **Reseksjonering (pågår):** Plan- og bygningsetaten kom i fjor med krav om reseksjonering av en av seksjonene som er registrert som både bolig- og næringsseksjon. Dette stammer fra en feilaktig registrering fra en tidligere eier, som har blitt hengende igjen i systemene. En retting er en relativt kompleks øvelse på grunn av dokumentasjonskrav og behov for tredjepartsgodkjennelser for eksempel i forbindelse med branncelleinndeling. Styret arbeider videre med saken og vil sammen med seksjonseier se på mulige løsninger.

Vedlikeholdsarbeid

Vedlikeholdstiltakene er kategorisert etter de fire nivåene i sameiets rammeverk for vedlikeholdsplanlegging:

1. Helse, miljø og sikkerhet (HMS): Lovpålagte krav, brannsikring, rømningsveier

- **Brannsentralkontroll (2025 – ferdigstilt):** Årlig kontroll gjennomført av Norsk Brannvern, og avviksrapport fulgt opp. Brannsentralen er utvidet med nye detektorer, sirener og manuell melder. Brannsentralen er nettoppkoblet via LAN-kort slik at styret kan overvåke alarmer og feilmeldinger digitalt. Alle seksjoner har fått egne brannslukningsapparater. Serviceavtale for vanntåkeanlegg inngått med Sprinklerteknikk (obligatorisk FG-kontroll) og rapport er under utarbeidelse. Brannsikringsdag gjennomført med deltakelse fra Norsk Brannvern og Sprinklerteknikk, hvor det ble utført brannøvelse. Elotec har også gjennomført røyktest av detektorer og brannsirene-testing.
- **Ventilasjonsanlegg (eldre sak – pågår):** Under befaring ble det avdekket at tre seksjoner har montert elektriske avtrekksvifter koblet til det sentrale anlegget, noe som påvirker luftstrømmen for hele bygget. Styret har i ettertid kontaktet aktuelle seksjonseiere, med krav om retting av avvik. Saken har vist seg å være mer kompleks enn antatt, blant annet på grunn av en ombygging foretatt i forbindelse med loftsutbyggingen. Styret vil arbeide videre med denne saken i kommende periode.
- **Videoovervåkning (2025 – ferdigstilt):** Systemet er gjenopprettet. Tilbud innhentet for utvidelse av kameradekning til å inkludere området rundt nytt avfallsanlegg i bakgården.

2. Akutt vedlikehold: Kritisk funksjonssvikt, levetidsutløp

- **Bod for seksjon 30 (ny sak – ferdigstilt):** Seksjon 30 meldte om høy luftfuktighet og skader i boden som ble etablert i forbindelse med loftsutbyggingen. Denne boden har ligget adskilt fra andre boder. Skadekonsulent rekvirert av IF konstaterte at boden ikke var egnet for ordinær lagring. Ny bod for seksjon 30 er etablert i hovedkjelleren. Fire matboder ble omplassert etter avtale med berørte eiere.
- **Gittervegg under trapp (2025 – ferdigstilt):** Montert for å hindre hensetting av gjenstander, og fungerer også som serverrom og redskaps-/materiellbod for vaktmester.
- **Waterguard (eldre sak – utsatt):** Befaring gjennomført i alle leiligheter i forrige periode avdekket at flere installasjoner ikke er i henhold til forskriftene. Styret har valgt å utsette saken til en senere styreperiode.

3. Planlagt vedlikehold: Proaktive tiltak før funksjonssvikt

- **Belysning (2025 – ferdigstilt):** Lamper i trappeoppganger i 1. og 4. etasje er skiftet, det er satt opp flere lys i kjeller og i ventilasjonsrom i 8.etasje.
- **Vaskeromsoppgradering (2025 – ferdigstilt):** Vaskemaskinen ble skiftet ut etter at forrige ble ødelagt.
- **Avfallsbeholdere i bakgård (2025 – ferdigstilt):** Avfallsbeholdere er plassert i bakgården for å etterkomme brannforskrifter vedrørende oppbevaring av avfall. Kostnader for etablering er fakturert loftsutbygger etter avtale.

4. Oppgraderende tiltak: Visuelle/funksjonelle forbedringer

- **Lys ved inngangsdør (2025 – ferdigstilt):** For å bedre lysforholdene ved Defigo-porttelefonen var det planlagt å sette opp ekstra lys ved inngangsdør. Etter at leverandøren valgte H31 som pilotkunde for kameraoppgradering, var det ikke lenger behov for dette.
- **Ny låskasse i hovedinngang (2025 – ferdigstilt):** Installert etter tilbakemeldinger fra beboere.

- **Digital infrastruktur (2025 – ferdigstilt):** Oppkoblingspunkt for kablet og trådløst nettverk er etablert for infoskjerm, calling-anlegg og brannsentral, samt for å dekke fremtidige behov.
- **Forhøyelse balkongrekkverk (2025 – ferdigstilt):** Gjennomført av de seksjonseiere som ønsket det.
- **Opparbeiding av uteområdet (2025 – pågår):** Plan om opparbeiding av blomsterbed og diverse vedlikeholdsarbeid ved hovedinngangen ble satt på pause over vinteren og vil gjennomføres i forbindelse med vårdugnad.

Leverandører og tjenestetilbud

Renhold (pågår)

Det ble i forrige periode meldt om at renholdet ikke har vært tilfredsstillende. Styret er i prosess med å finne ny leverandør, og har innhentet tilbud og avholdt befaring med flere renholdsfirmaer.

Internettavtale

Sameiet har fornyet avtalen med GlobalConnect, og oppgradert til 1000/1000 Mbps fiberhastighet. Tilbud ble også innhentet fra Telia. Sameiet har i tillegg fått en egen felleslinje som benyttes til digital infrastruktur.

Kommunikasjon og beboeraktiviteter

Styret har i perioden kommunisert aktivt med beboere og seksjonseiere via Vibbo, med varsling på e-post og SMS, og benyttet informasjonsskjermen ved inngangsdøren. Alle beboere i sameiet skal være registrert i systemet, og det er seksjonseiers plikt å påse at leietakeres informasjon til enhver tid er oppdatert. Vibbo har blitt brukt til å informere om samtlige driftssaker, varsle om HMS-tiltak, distribuere husordensregler og koordinere med beboere. Flere beboere har benyttet Vibbo aktivt til å stille spørsmål og gi tilbakemeldinger. Styret har også besvart individuelle henvendelser gjennom perioden, og oppfordrer til fortsatt bruk av Vibbo som hovedkanal.

Det vil bli gjennomført en vårdugnad med fokus på uteområder, inkludert beplantning ved inngangspartiet og maling av rekkverk og murvegg. Det vil også bli bestilt container samme dag for kasting av avfall og andre gjenstander.

Styret takker alle beboere for engasjement og samarbeid gjennom året.

Leverandøroversikt (alfabetisk)

- Defigo, Porttelefon og digital tilgangskontroll, Drift, Løpende
- Elotec, Service og inspeksjon av brannalarmsentral, Lovpålagt, Årlig
- Entelios (OBOS Smartpris), Strøm fellesanlegg, Drift, Løpende
- Ernst & Young, Revisjon av årsregnskap, Lovpålagt, Årlig
- GlobalConnect, Internett – 1000/1000 Mbps fiber, Drift, Løpende
- Huseiernes Landsforbund, Medlemskap; juridisk rådgivning, Forvaltning, Løpende
- If Skadeforsikring, Bygningsforsikring, Forvaltning, Løpende
- KONE Heis, Heisservice og reservedeler, Drift, Løpende
- Norsk Brannvern AS, Årlig brannvernkontroll og avviksoppfølging, Lovpålagt, Årlig
- Norsk Heiskontroll AS, Periodisk sikkerhetskontroll av heis, Lovpålagt, Årlig
- OBOS Eiendomsforvaltning, Forretningsfører, Forvaltning, Løpende
- Oslo Kommune, Vann/avløp; renovasjon; Offentlige avgifter, Kvartalsvis

- Ren Service AS, Vaktmestertjenester, Drift, Løpende
- Rene Bygårder AS, Trappevask og renhold av fellesarealer, Drift, Løpende
- Sprinkelteknikk AS, FG-kontroll av vanntåkeanlegg, Lovpålagt, Årlig
- Styretavla, Infoskjerm i oppgang, Drift, Løpende

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sameiet Huitfeldtsgate 31

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Huitfeldtsgate 31 som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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.

Penneo Dokumentnøkkel: ZELKV-92I2V-6AB8V-K5X7L-PBRFQ-UZQXV

Shape the future
with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 11. Juni 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: ZELKV-92I2V-6AB8V-K5X7L-PBRFQ-UZQXV

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1200932
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-06-11 21:26:49 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: ZELKV-92I2V-6AB8V-K5X7L-PBRFQ-UZQXV

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

SAMEIET HUITFELDTSGATE 31
ORG.NR. 975699021, KLIENTNR. 3935

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	924 189	811 307	750 000	0
Vaskeri		0	0	24 000	0
Andre inntekter	3	326 874	24 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 251 063**	**835 307**	**774 000**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 844	-11 844	-11 844	0
Styrehonorar	5	-84 000	-84 000	-84 000	0
Revisjonshonorar	6	-12 313	-12 313	-14 000	0
Forretningsførerhonorar		-55 690	-53 550	-55 530	0
Konsulenthonorar		-12 465	-8 479	-20 000	0
Drift og vedlikehold	7	-231 933	-104 974	-53 100	0
Forsikringer		-118 690	-96 340	-100 000	0
Kommunale avgifter	8	-287 433	-263 355	-294 000	0
Energi/fyring	9	-38 708	-24 889	-35 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-126 317	-119 788	-120 000	0
Andre driftskostnader	10	-144 244	-126 244	-124 000	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 123 637**	**-905 774**	**-911 474**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**127 425**	**-70 467**	**-137 474**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	432	2 190	0	0
Finanskostnader	12	-9 535	-3 012	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-9 103**	**-822**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**118 322**	**-71 290**	**-137 474**	**0**

Overføringer:		
Fra opptjent egenkapital:	0	-37 272
Udekket tap:	0	-34 018
Reduksjon udekket tap:	34 019	0
Til opptjent egenkapital:	84 303	0

. BESKYTTET

SAMEIET HUITFELDTSGATE 31
ORG.NR. 975699021, KLIENTNR. 3935

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		439 687	2 145
Forskuddsbetalte kostnader		20 891	18 225
Driftskonto OBOS-banken		183 789	30 607
Sparekonto OBOS-banken		322	34 771
SUM OMLØPSMIDLER		**644 688**	**85 748**
SUM EIENDELER		**644 688**	**85 748**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		84 303	0
Udekket tap		0	-34 018
SUM EGENKAPITAL		**84 303**	**-34 018**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	359 306	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**359 306**	**0**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		35 071	34 149
Leverandørgjeld		161 077	28 246
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 100 000)		0	0
Påløpte renter		139	0
Annen kortsiktig gjeld	14	4 792	57 371
SUM KORTSIKTIG GJELD		**201 079**	**119 766**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**644 688**	**85 748**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.05.2026
Styret i Sameiet Huitfeldtsgate 31

Sven Halvor Landsverk Garås Henry Aanetsen Peder Hofstad Lycke

BESKYTTET

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	858 489
Internett	50 700
Vaskeri	15 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**924 189**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Utlegg sportsboder	22 902
Kreditering faktura Henriksen Anlegg AS	256 088
Etterfakturering felleskostnader	28 866
Etterfakturering Internett	8 267
Refusjon Certigo AS	10 750
Andre inntekter	1
SUM ANDRE INNTEKTER	**326 874**

BESKYTTET

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 844
SUM PERSONALKOSTNADER	**-11 844**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-84 000
SUM STYREHONORAR	**-84 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-12 313
SUM REVISJONSHONORAR	**-12 313**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-90 486
Drift/vedlikehold VVS	-57 369
Drift/vedlikehold elektro	-13 800
Drift/vedlikehold heisanlegg	3 028
Drift/vedlikehold brannsikring	-73 306
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-231 933**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-139 790
Renovasjonsgebyr	-147 644
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-287 433**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-38 708
SUM ENERGI / FYRING	**-38 708**

. BESKYTTET

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-7 400
Vaktmestertjenester	-27 229
Renhold ved firmaer	-65 731
Andre driftskostnader	-899
Kontor- og datarekvisita	-19 595
Andre kontorkostnader	-14 257
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-2 773
Øreavrunding	1
Velferdskostnader	-4 160
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-144 244**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	111
Renter av sparekonto i OBOS-banken	321
SUM FINANSINNTEKTER	**432**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-4 609
Pantegjeldsrenter	-2 544
Renter på leverandørgjeld	-303
Renter og provisjon kassekreditt	-2 079
SUM FINANSKOSTNADER	**-9 535**

NOTE 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,05 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2025	-200 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	485	
		-199 515
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,05 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2025	-160 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	209	
		-159 791
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-359 306**

NOTE 14
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt styrehonorar (resterende beløp)	-4 792
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-4 792**

. BESKYTTET

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 9.04.26
Selskapsnummer: 3935 **Selskapsnavn:** SAMEIET HUITFELDTSGATE 31

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET HUITFELDTSGATE 31

Organisasjonsnummer: 975699021
Møtet ble avholdt 9. april kl. 18:00, Scandic Solli - Parkveien 68.

Antall stemmeberettigede som deltok: 9
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder og protokollfører

Møtelederen sørger for at årsmøtet gjennomføres i tråd med lov og vedtekter, og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Styrets innstilling
Styret foreslår at styreleder Sven Garås velges som møteleder og protokollfører.

> **Forslag til vedtak:**
> Sven Halvor Landsverk Garås er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret foreslår at Peder Lycke eller en av de fremmøtte signerer.

> **Forslag til vedtak:**
> Peder Hofstad Lycke er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes

> ✓ Vedtatt.

5. Årsrapport

Styrets virke fremgår av vedlagte årsrapport (årsberetning).

Årsregnskapet for 2025 er på tidspunktet for innkallingen ikke ferdigstilt. Som følge av revisjonsplikt har OBOS, som forretningsfører, indikert at endelig regnskap med revisjonsberetning vil foreligge i løpet av mai eller juni. Styret har derfor vurdert det som mest hensiktsmessig å gjennomføre årsmøtet som planlagt. Årsregnskapet vil bli fremlagt for godkjenning i et ekstraordinært årsmøte så snart det foreligger.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet godkjenner styrets årsrapport (årsberetning) for 2025 og slutter seg til styrets forvaltning av sameiet i perioden, slik den fremgår av årsberetningen.
>
> ✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Styrets arbeid i 2025 fremgår av vedlagte årsrapport. Perioden har vært preget av høy aktivitet, herunder oppfølging av HMS-tiltak, vedlikehold, dialog med offentlige instanser og videre oppfølging av etterarbeid fra byggeprosesser.

Styrehonoraret har vært uendret de siste fem årene. På denne bakgrunn foreslås det å øke styrehonoraret med 7 % fra foregående år, som en moderat justering etter flere år uten regulering for å reflektere generell kostnadsutvikling og arbeidsomfang.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 90000.
>
> ✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

I henhold til vedtektenes § 2.4 skal årsmøtet behandle valg av styre og styreleder. Etter § 3.1 skal sameiet ha et styre bestående av tre medlemmer, hvor styreleder velges særskilt. Styremedlemmer velges normalt for en periode på to år, med mindre årsmøtet bestemmer noe annet.

I inneværende periode har følgende hatt verv i styret:

- Sven Garås (styreleder, 2024–2026) - på valg
- Henrik Mandelid (styremedlem, 2024–2026) - på valg
- Henry Aanetsen (styremedlem, 2025–2027) - ikke på valg
- Peder Lycke (varamedlem, 2025–2027) - ikke på valg

Styrets forslag er basert på seksjonseiere som har meldt sin interesse og vært i dialog med styret i forkant. Det er anledning til å fremme benkeforslag på årsmøtet.

For å sikre god kontinuitet foreslås følgende rullering og valgperioder, med avvik fra ordinær valgperiode på to år for enkelte verv.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Sven Garås

Følgende stilte til valg:
Sven Garås

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Peder Lycke

Følgende stilte til valg:
Peder Lycke

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Henrik Mandelid

Følgende stilte til valg:
Henrik Mandelid

8. Gjennomgang og rens av ventilasjonsanlegg

Styret foreslår å gjennomføre en gjennomgang og rens av sameiets ventilasjonsanlegg for å sikre tilfredsstillende funksjon og luftkvalitet. Endelig kostnad er ikke avklart, men tiltaket kan omfattes av vedtektenes § 2.5.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet godkjenner at styret innhenter tilbud og gjennomfører gjennomgang og rens av ventilasjonsanlegget, jf. vedtektene § 2.5.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Innmeldt sak: Revisjon av grillregler på balkong

Fremmet av: Petter Eide

Styrets innstilling
Styret konstaterer at gjeldende forbud ble vedtatt av årsmøtet i 2025 og innarbeidet i husordensreglene i tråd med vedtaket. Saken er innmeldt av seksjonseier og fremlegges for ny behandling.

Styret anbefaler at årsmøtet tar stilling til om gjeldende totalforbud skal opprettholdes, eller om reglene bør justeres.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**

Alternativ A – Opprettholde gjeldende forbud: Årsmøtet opprettholder totalforbudet mot grilling på balkong, jf. husordensreglene punkt 12.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Alternativ B – Tillate gass- og elektrisk grill: Årsmøtet vedtar at forbudet mot grilling på balkong begrenses til å gjelde kullgrill. Grilling med gassgrill og elektrisk grill tillates under forutsetning av at det utvises rimelig hensyn til naboer, herunder tiltak for å begrense røyk og matos mot tilstøtende balkonger. Styret utarbeider nærmere retningslinjer og oppdaterer husordensreglene i tråd med vedtaket.

✓ **Vedtatt. Når gassbeholdere oppbevares i leiligheter eller boder så skal dette merkes med "gass under trykk" skilt.**

Forslag til vedtak 3:
Alternativ C – Oppheve forbudet med retningslinjer: Årsmøtet opphever totalforbudet mot grilling på balkong. Styret utarbeider retningslinjer for ansvarlig grillbruk som innarbeides i husordensreglene, herunder krav til hensyn overfor naboer, type grillutstyr, tidspunkter og brannsikkerhet.

✗ **Ikke vedtatt.**

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 3935

SAMEIET HUITFELDTSGATE 31

Velkommen til årsmøte i SAMEIET HUITFELDTSGATE 31

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 24. juni kl. 15:00 og lukker 28. juni kl. 23:59.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/3935

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Ekstraordinært årsmøte for godkjennelse av årsregnskap 2025

Sameiets regnskap er underlagt revisjonsplikt og da ordinært årsmøte ble avholdt 9. april på Scandic Solli hadde ikke revisor ferdigstilt årsregnskapet. Forretningsfører OBOS opplyste at dette ville bli oversendt styret i mai/juni. Det avholdes nå et ekstraordinært digitalt årsmøte for godkjennelse av årsregnskap 2025.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Godkjenning av årsregnskapet for 2025

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET HUITFELDTSGATE 31

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtet avholdes som digital avstemming uten fysisk møtegjennomføring. Styreleder velges som møteleder for den formelle gjennomføringen og protokolleringen av det ekstraordinære årsmøtet.

Forslag til vedtak

Sven Halvor Landsverk Garås er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det skal velges to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Henrik Mandelid og Peder Hofstad Lycke er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Innkalling til ekstraordinært årsmøte skal sendes senest 3 dager før årsmøtet avholdes. Innkallingen ble sendt 24. juni, og offisiell avstemming gjennomføres fra 27. juni til 28. juni kl. 23:59. Fristkravet er dermed oppfylt.

Eventuell teknisk mulighet for førtidig avstemming følger av plattformens standardoppsett.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Godkjenning av årsregnskapet for 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vedlagt ligger revisorgodkjent årsregnskap for 2025.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner årsregnskapet for 2025. Årets overskudd på kr 118322 disponeres ved at kr 34019 føres til reduksjon av udekket tap og kr 84303 føres til opptjent egenkapital. Årsmøtet slutter seg til styrets forvaltning i perioden.

Vedlegg

1. 260624 H31 Årsregnskap og revisorberetning 2025.pdf

SAMEIET HUITFELDTSGATE 31
ORG.NR. 975699021, KLIENTNR. 3935

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DRIFTSINNTEKTER:			
Innkrevde felleskostnader	2	924 189	811 307
Vaskeri		0	0
Andre inntekter	3	326 874	24 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 251 063**	**835 307**
DRIFTSKOSTNADER:			
Personalkostnader	4	-11 844	-11 844
Styrehonorar	5	-84 000	-84 000
Revisjonshonorar	6	-12 313	-12 313
Forretningsførerhonorar		-55 690	-53 550
Konsulenthonorar		-12 465	-8 479
Drift og vedlikehold	7	-231 933	-104 974
Forsikringer		-118 690	-96 340
Kommunale avgifter	8	-287 433	-263 355
Energi/fyring	9	-38 708	-24 889
TV-anlegg/bredbånd		-126 317	-119 788
Andre driftskostnader	10	-144 244	-126 244
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 123 637**	**-905 774**
DRIFTSRESULTAT		**127 425**	**-70 467**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:			
Finansinntekter	11	432	2 190
Finanskostnader	12	-9 535	-3 012
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-9 103**	**-822**
ÅRSRESULTAT		**118 322**	**-71 290**
Overføringer:			
Fra opptjent egenkapital:		0	-37 272
Udekket tap:		0	-34 018
Reduksjon udekket tap:		34 019	0
Til opptjent egenkapital:		84 303	0

BESKYTTET

SAMEIET HUITFELDTSGATE 31
ORG.NR. 975699021, KLIENTNR. 3935

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		439 687	2 145
Forskuddsbetalte kostnader		20 891	18 225
Driftskonto OBOS-banken		183 789	30 607
Sparekonto OBOS-banken		322	34 771
SUM OMLØPSMIDLER		**644 688**	**85 748**
SUM EIENDELER		**644 688**	**85 748**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		84 303	0
Udekket tap		0	-34 018
SUM EGENKAPITAL		**84 303**	**-34 018**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	359 306	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**359 306**	**0**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		35 071	34 149
Leverandørgjeld		161 077	28 246
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 100 000)		0	0
Påløpte renter		139	0
Annen kortsiktig gjeld	14	4 792	57 371
SUM KORTSIKTIG GJELD		**201 079**	**119 766**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**644 688**	**85 748**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.05.2026
Styret i Sameiet Huitfeldtsgate 31

Sven Halvor Landsverk Garås Henry Aanetsen Peder Hofstad Lycke

BESKYTTET 260624 H31 Årsregnskap og revisorberetning 2025.pdf

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	858 489
Internett	50 700
Vaskeri	15 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**924 189**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Utlegg sportsboder	22 902
Kreditering faktura Henriksen Anlegg AS	256 088
Etterfakturering felleskostnader	28 866
Etterfakturering Internett	8 267
Refusjon Certigo AS	10 750
Andre inntekter	1
SUM ANDRE INNTEKTER	**326 874**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 844
SUM PERSONALKOSTNADER	**-11 844**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-84 000
SUM STYREHONORAR	**-84 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-12 313
SUM REVISJONSHONORAR	**-12 313**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-90 486
Drift/vedlikehold VVS	-57 369
Drift/vedlikehold elektro	-13 800
Drift/vedlikehold heisanlegg	3 028
Drift/vedlikehold brannsikring	-73 306
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-231 933**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-139 790
Renovasjonsgebyr	-147 644
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-287 433**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-38 708
SUM ENERGI / FYRING	**-38 708**

BESKYTTET

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-7 400
Vaktmestertjenester	-27 229
Renhold ved firmaer	-65 731
Andre driftskostnader	-899
Kontor- og datarekvisita	-19 595
Andre kontorkostnader	-14 257
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-2 773
Øreavrunding	1
Velferdskostnader	-4 160
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-144 244**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	111
Renter av sparekonto i OBOS-banken	321
SUM FINANSINNTEKTER	**432**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-4 609
Pantegjeldsrenter	-2 544
Renter på leverandørgjeld	-303
Renter og provisjon kassekreditt	-2 079
SUM FINANSKOSTNADER	**-9 535**

NOTE 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,05 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2025	-200 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	485	
		-199 515
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,05 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2025	-160 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	209	
		-159 791
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-359 306**

NOTE 14
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt styrehonorar (resterende beløp)	-4 792
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-4 792**

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sameiet Huitfeldtsgate 31

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Huitfeldtsgate 31 som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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.

Penneo Dokumentnøkkel: ZELKV-92I2V-6AB8V-K5X7L-PBRFQ-UZQXV

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 11. Juni 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: ZELKV-92I2V-6AB8V-K5X7L-PBRFQ-UZQXV

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1200932
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-06-11 21:26:49 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: ZELKV-92I2V-6AB8V-K5X7L-PBRFQ-UZQXV

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2026

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 24.06.26 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 28.06.26
Selskapsnummer: 3935 **Selskapsnavn:** SAMEIET HUITFELDTSGATE 31

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Sven Halvor Landsverk Garås er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Henrik Mandelid og Peder Hofstad Lycke er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Godkjenning av årsregnskapet for 2025

Årsmøtet godkjenner årsregnskapet for 2025. Årets overskudd på kr 118322 disponeres ved at kr 34019 føres til reduksjon av udekket tap og kr 84303 føres til opptjent egenkapital. Årsmøtet slutter seg til styrets forvaltning i perioden.

☐ For

☐ Mot

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for SAMEIET HUITFELDTSGATE 31

Organisasjonsnummer: 975699021
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 24. juni kl. 15:00 til 28. juni kl. 23:59.

Antall stemmeberettigede som deltok: 7.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtet avholdes som digital avstemming uten fysisk møtegjennomføring. Styreleder velges som møteleder for den formelle gjennomføringen og protokolleringen av det ekstraordinære årsmøtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Sven Halvor Landsverk Garås er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **4**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Det skal velges to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Henrik Mandelid og Peder Hofstad Lycke er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **4**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Innkalling til ekstraordinært årsmøte skal sendes senest 3 dager før årsmøtet avholdes. Innkallingen ble sendt 24. juni, og offisiell avstemming gjennomføres fra 27. juni til 28. juni kl. 23:59. Fristkravet er dermed oppfylt.

Eventuell teknisk mulighet for førtidig avstemming følger av plattformens standardoppsett.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **4**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Godkjenning av årsregnskapet for 2025

Vedlagt ligger revisorgodkjent årsregnskap for 2025.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet godkjenner årsregnskapet for 2025. Årets overskudd på kr 118322 disponeres ved at kr 34019 føres til reduksjon av udekket tap og kr 84303 føres til opptjent egenkapital. Årsmøtet slutter seg til styrets forvaltning i perioden.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **3**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Vedtekter for Sameiet Huitfeldts gate 31, 0253 Oslo

Vedtektene for Sameiet Huitfeldts gate 31 vedtatt på konstituerende årsmøte 27.10.1987 gjelder med de endringer som ble vedtatt på sameiermøter den 5.51992, 15.3.1955 og 26.4.2018, 12.06.25.

§1 Navn og formål

1.1. Sameiets navn er Sameiet Huitfeldts gate 31. Sameiet består av 30 eierseksjoner av gnr 209 bnr 117 i Oslo kommune Sameiet har i oppgave å:

- ivareta driften av sameiet
- administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer
- ivareta andre saker av felles interesse

1.2. Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt under §5 pkt. 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt pkt. 5.1. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

§2 Årsmøtet

2.1. Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

2.2. Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. skal senest to uker før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse.
Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle med årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige på årsmøtet.

Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen tre uker før møtet.
Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet behandle styrets årsberetning og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår og budsjett for neste år, samt velge styremedlemmer

2.3. Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. En seksjonseier kan møte ved fullmektig og har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

2.4. Det ordinære årsmøtet skal behandle:

- valg av forretningsfører og revisor
- valg av styre og styreleder
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser som fastsettelse fellesutgifter, valg av TV- og internettleverandør
- fastsettelse av styrets godtgjørelse.

Beslutninger på årsmøtet tas vanligvis med simpelt flertall av de avgitte stemmene såfremt vedtaket ikke medfører økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på over fem prosent av de årlige felleskostnadene.

2.5. Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av areal som tilhørerseksjonseierne i fellesskap, eller andre disposisjoner som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formå eller reseksjonering
- tiltaket som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene (som større økning i felleskostnadene),

2.6. Følgende vedtak krever tilslutning fra alle sameierne:

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter som tak, fasader, markiser, fellesrom etc.
- tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

2.7. Hver seksjon har én stemme, og flertallet (simpelt eller 2/3) regnes etter antall stemmer avgitt. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

§3. Styret

3.1. Sameiet ledes av et styre på tre medlemmer som velges på Årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Minst ett av styremedlemmene må bo i sameiet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet, og kan gjenvelges for flere perioder. Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.

3.2. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, samt adekvat forsikringsdekning. Styret skal ellers sørge for forvaltningen av sameiets i samsvar med vedtekter og beslutninger på årsmøtet og ta alle beslutninger som loven eller vedtektene ikke har lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret. Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med regnskapsloven og som er kontrollert av statsautorisert eller registrert revisor.

§4. Sameiernes disposisjons- og råderettrett

4.1. Ingen sameier kan erverve flere enn to seksjoner i sameiet. Den enkelte sameier har full råderett over sin seksjon og tilhørende boder i kjelleren, og kan fritt selge, pantsette eller leie ut sin egen seksjon. Ved overdragelse av seksjon skal ny eier godkjennes av styret, men godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn til det. Av hensyn til styrets ansvar for sameiet i tilfelle nødssituasjoner som brann, eksplosjon eller større vannlekkasjer skal seksjonseier melde ny leietaker til styret med angivelse av navn og mobilnummer eller annen kontaktinformasjon. Sameierne plikter å gjøre ny eier/leietaker oppmerksom på vedtekter, husordensregler og andre bestemmelser som gjelder for sameiet, og om nødvendig ta disse inn i en del av leieavtalen.

Seksjonseieren og leietakere har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til. Ved tap av nøkkel til fellesarealene For nøkkel til adgang og bruk av vaskerommet kreves det likevel ekstra betaling som fastsettes på årsmøtet. Dyrehold er tillatt så fremt det ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Sameierne og leietakere plikter å forholde seg til sameiets helhetlige navnesetting ved inngangspartiet og på postkassene.

4.2. Faste utgifter som erfaringsmessig vil påløpe til eiendommens drift og vedlikehold utlignes på seksjonene i en fast månedlig som (fellesutgifter). Fellesutgiftene fastsettes av Årsmøtet på grunnlag av årsbudsjettet, og fordeles slik at seksjonen 3-28 betaler samme andel mens seksjon 1 og 2 betaler 160% av 160% av denne andelen.

§5. Vedlikehold .

5.1. Seksjonseieren skal vedlikeholde seksjonen slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Ved utskifting av eksisterende bruksenheter er sameieren ansvarlig for at ny enhet samsvarer med sameiets spesifikasjoner. Denne vedlikeholdsplikten og plikt til nødvendig reparasjon og utskiftning omfatter:

- utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- apparater som avtrekksvifter og brannslukningsapparat
- skap, benker, innvendige dører med karmer, listverk, skillevegger, tapet
- gulvbelegg, varmekabler
- vegg-, gulv- og himlingsplater

Vedlikeholdsplikt men uten plikt til å bekoste uskiftning omfatter også:,

- våtrom med membran og sluk og åpne frem til fellesledningen slik at lekkasjer unngås. Dette gjelder også sluk på balkong.
- vinduer og ytterdører.

5.2. Ved skader på sameiet som utgår fra en seksjon (f.eks. vannskader) og som dekkes av sameiets forsikring, er seksjonseier ansvarlig for å dekke sameiets egenandel i forsikringsoppgjøret.

SAMEIET HUITFELDTS GATE 31, 0253 OSLO

HUSORDENSREGLER

for beboere i Huitfeldts gate 31, 0253 Oslo. Vedtatt på konstituerende generalforsamling 27.10.1987 med endringer 14.5.2020 og 12.6.2025.

1. Det skal være alminnelig ro i huset fra kl. 22.00 til 07.00 mandag til fredag og fra kl. 23.00 til 08.00 lørdag og søndag, i tillegg til bevegelige helligdager. I disse periodene må det ikke spilles høy musikk eller brukes instrumenter som kan være til sjenanse for beboerne. Det må heller ikke bankes, bores eller utføres annet arbeid som også kan være til sjenanse for beboerne i dette tidsrommet.

2. Beboerne plikter å påse at inngangsdør, bakdør, kjeller- og loftsdører holdes låst til enhver tid.

3. Ski, kjelker, barnevogner etc. skal plasseres i leilighetens private bod i kjelleren..Sykler plasseres i i sykkelstativ i bakgården. Det er strengt forbudt å plassere sykler etc. på etasje-avsatsene og ved inngangspartiet ut mot både gaten og mot bakgården, da disse er definert som rømningsveier i tilfelle brann. I henhold til § 14 i Lov og Forskrifter om Brannvern kan man bli strafferettslig ansvarlig dersom det oppstår ulykker som følge av at man ikke overholder Loven.

4. Husholdningsavfall skal være godt innpakket og kastes i sameiets søppelanlegg. Papp og papir kastes i egne containere. Innvendige fellesarealer og utvendige arealer ved inngangspartiet og mot bakgården skal holdes fri for søppel.

5. Ved forsøpling av fellesarealer, så vel innen- som utendørs i forbindelse med inn- eller utflytting, eller ved ombygginger/reparasjoner, må angjeldende sameier forestå nødvendig rydding og rengjøring.

6. Risting av tepper etc. fra balkongene er ikke tillatt. Blomsterkasser skal henge på innsiden av balkongene.

7. Ved lengre fravær skal hovedkranen for leiligheten stenges.

8. Det er ikke tillatt med klistrelapper etc. verken på postkasse eller dørklokke. Sameierne må selv dekke utgiftene til skilt på postkasse og dørklokke ved skifte av eier eller leietaker.

9. Det er tillatt med dyrehold i Sameiet, men beboerne plikter å påse at dette ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

10. Vaskeriet skal kun brukes av de av beboerne som har betalt vaskeriavgift eller deres leietakere, og normalt bare i tiden mellom kl. 07.00 og 23.00. Den som har brukt vaskeriet plikter etter bruk å holde orden, vaske gulv og maskiner og tømme søppel. Lo-filteret skal på grunn av brannfare rengjøres etter hvert tørkeprogram.

11. Øvrige regler for bruk av fellesarealene som bakgård, loft, kjeller etc., vedtas av styret og bekjentgjøres på oppslagstavlen i inngangspartiet. Beboerne plikter å holde seg orientert om slike regler og pålegg gjennom disse oppslagene.

12. Det er ikke tillatt å røyke i husets fellesarealer som inngangsparti, vaskerom, kjellerrom, trappeløp og heis. Grilling på balkonger er ikke tillatt, uansett type grill, på grunn av samlet risiko for brannfare og sjenerende matos. Beboerne bes også om å begrense røyking i egen leilighet og balkong samt ta rimelig hensyn til eventuelle klager som likevel måtte komme.

13. Den enkelte sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelser av disse husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Den enkelte sameier er også ansvarlig for at reglene overholdes av dennes husstand, leietaker, håndverkere eller andre personer som sameieren har gitt adgang til sin eierseksjon, eller uten skjellig grunn til eiendommen for øvrig. Ved skade på eiendommen som dekkes av Sameiets forsikring, plikter sameieren av den seksjonen som utløste skaden, f.eks. vannskade ved lekkasje, å dekke Sameiets egenandel ved skaden.

14. Husordensreglene kan med simpelt flertall endres av Sameiermøtet.

Huitfeldts gate 31

Nabolaget Vika - vurdert av 316 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	4 min 0.3 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	15 min 1.1 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	21 min 1.7 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 194 elever, 14 klasser	25 min 2 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-1... 408 elever, 30 klasser	20 min 1.6 km
Vika videregående skole	2 min
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	4 min 0.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Hansteens gate 11 - 11986	2 min
Hansteens gate 11 - 11988	2 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Ruseløkka Linje 12	2 min 0.1 km
Observatoriegata Linje 21	3 min 0.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	10 min 0.8 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 3.8 km

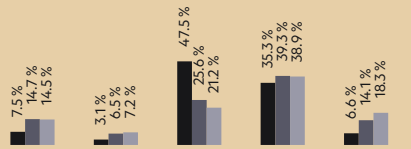
BARNEHAGER

Ankerhagen barnehage (1-5 år) 40 barn	3 min 0.3 km
Fjordbyen barnehage (1-5 år) 69 barn	4 min 0.4 km
Studentenes Småbarnstue SiO (1-5 år... 21 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Joker Ruseløkka	3 min
Rema 1000 Vika	4 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 60/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Trikk
- Buss

SPORT

Ruseløkkveien balløkke	2 min
Ruseløkka skole	3 min
Friskis & Svettis Oslo	5 min
SATS Solli plass	5 min

«Gåavstand til sentrum og togstasjon»

— Sitat fra en lokalkjent

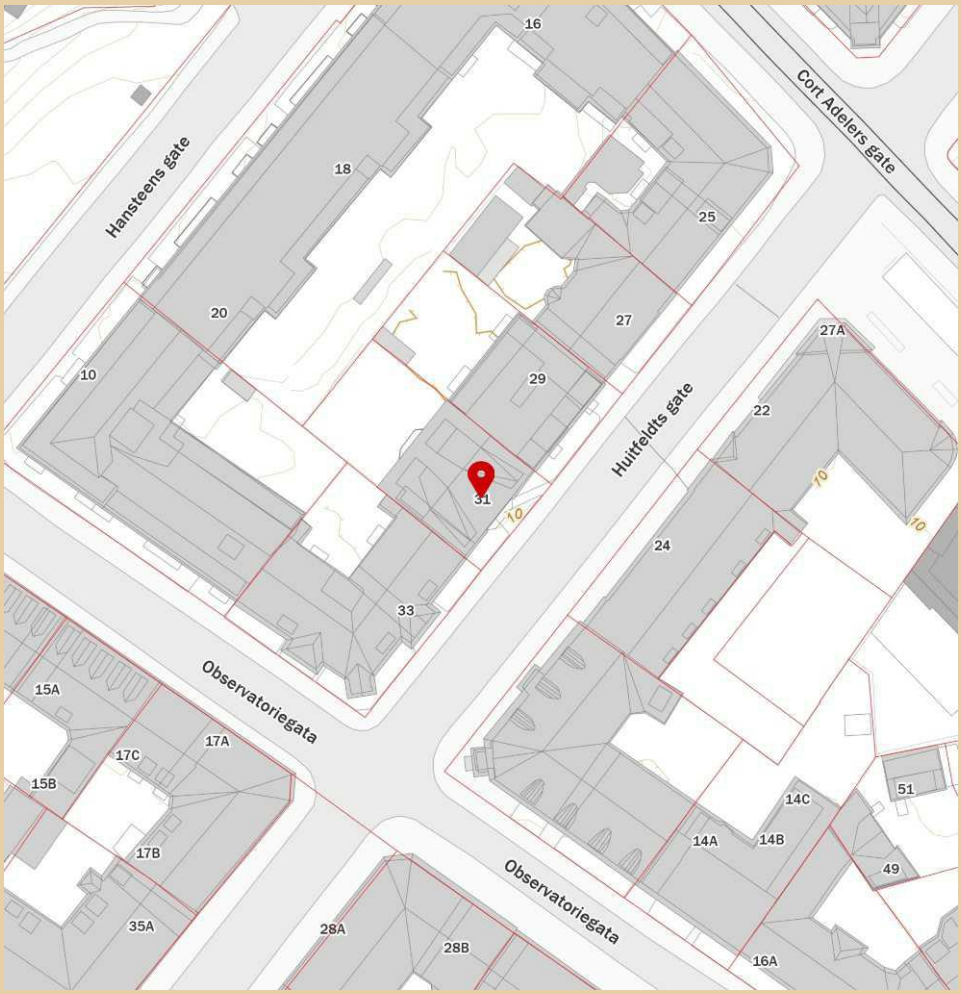
Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Plan- og bygningsetaten

Dato: 31.08.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538902
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 209, BNR. 117.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 209, bnr. 117.

GNR. 209 BNR. 117

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 23.02.1875.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

468 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

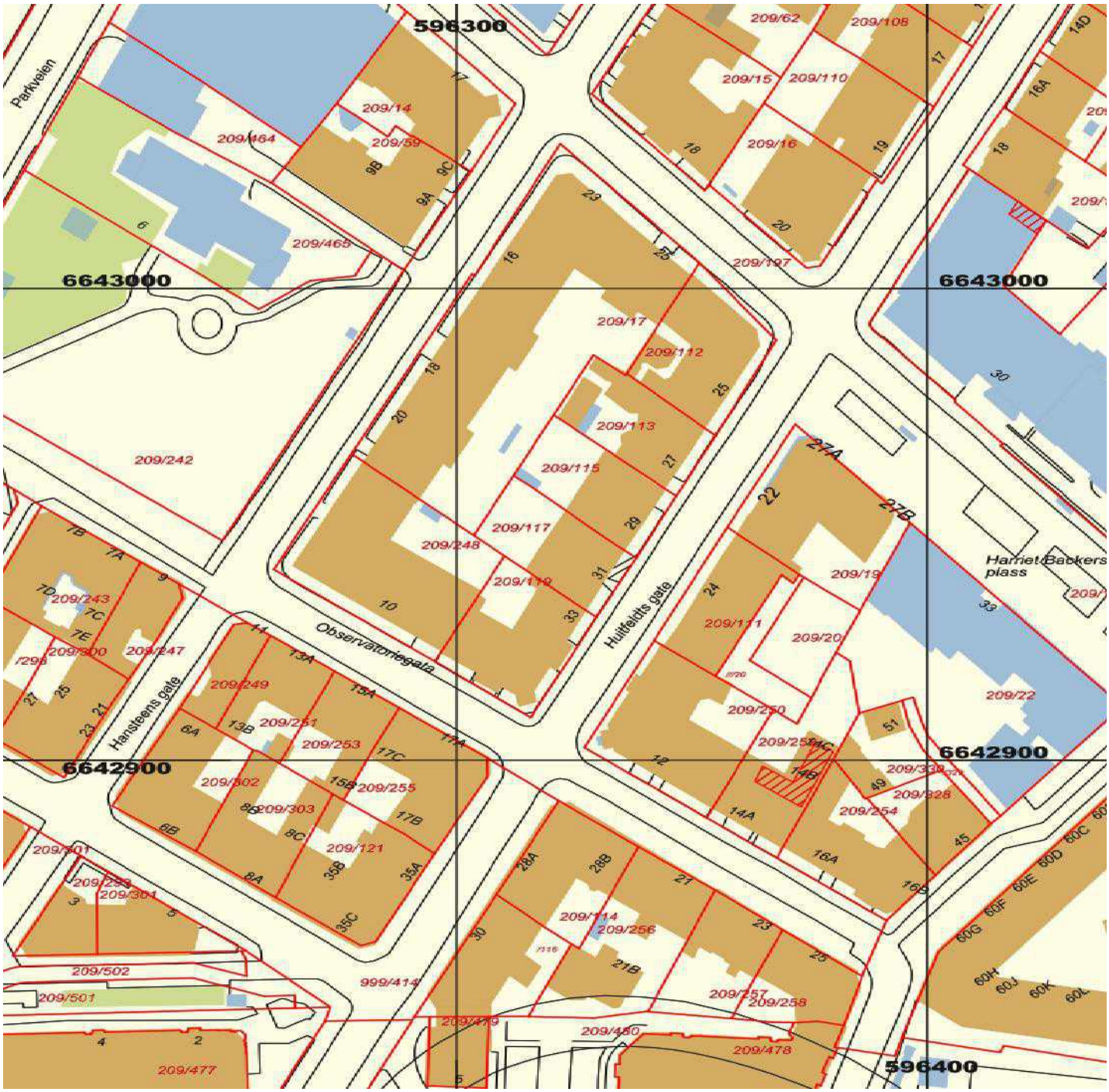
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

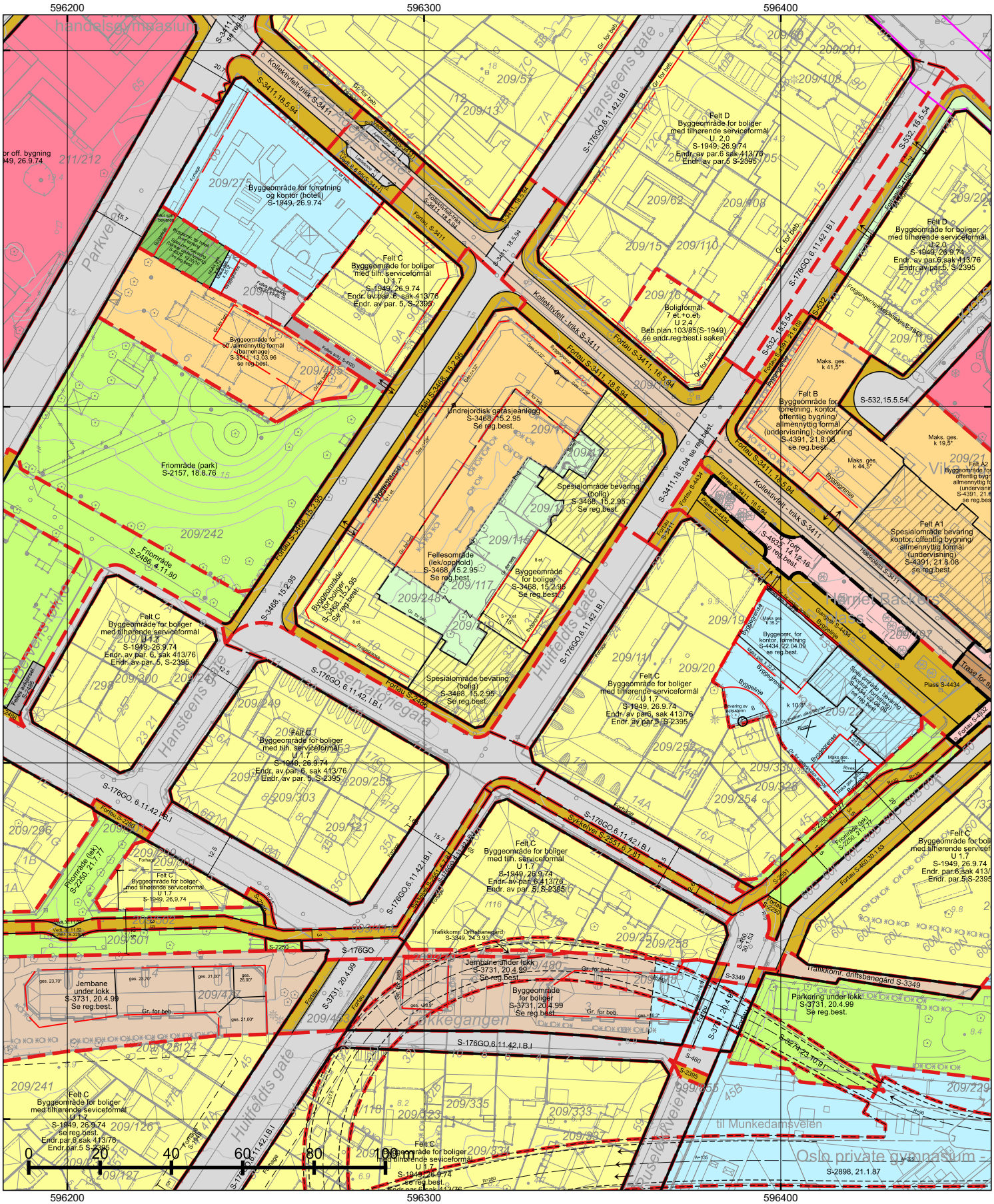
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1,0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 162371/ 86538902
Deres ref.:
Adresse: Huitfeldts gate 31
Kommentar:
Gnr/Bnr: 209/117

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
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 147 - Kontor/offentlig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 190 - Garasje
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 333 - Område avsatt til jernbaneformål
- 335 - Torg

- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 662 - Spesialområde bevaring kontor
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 668 - Spesialområde bevaring annet

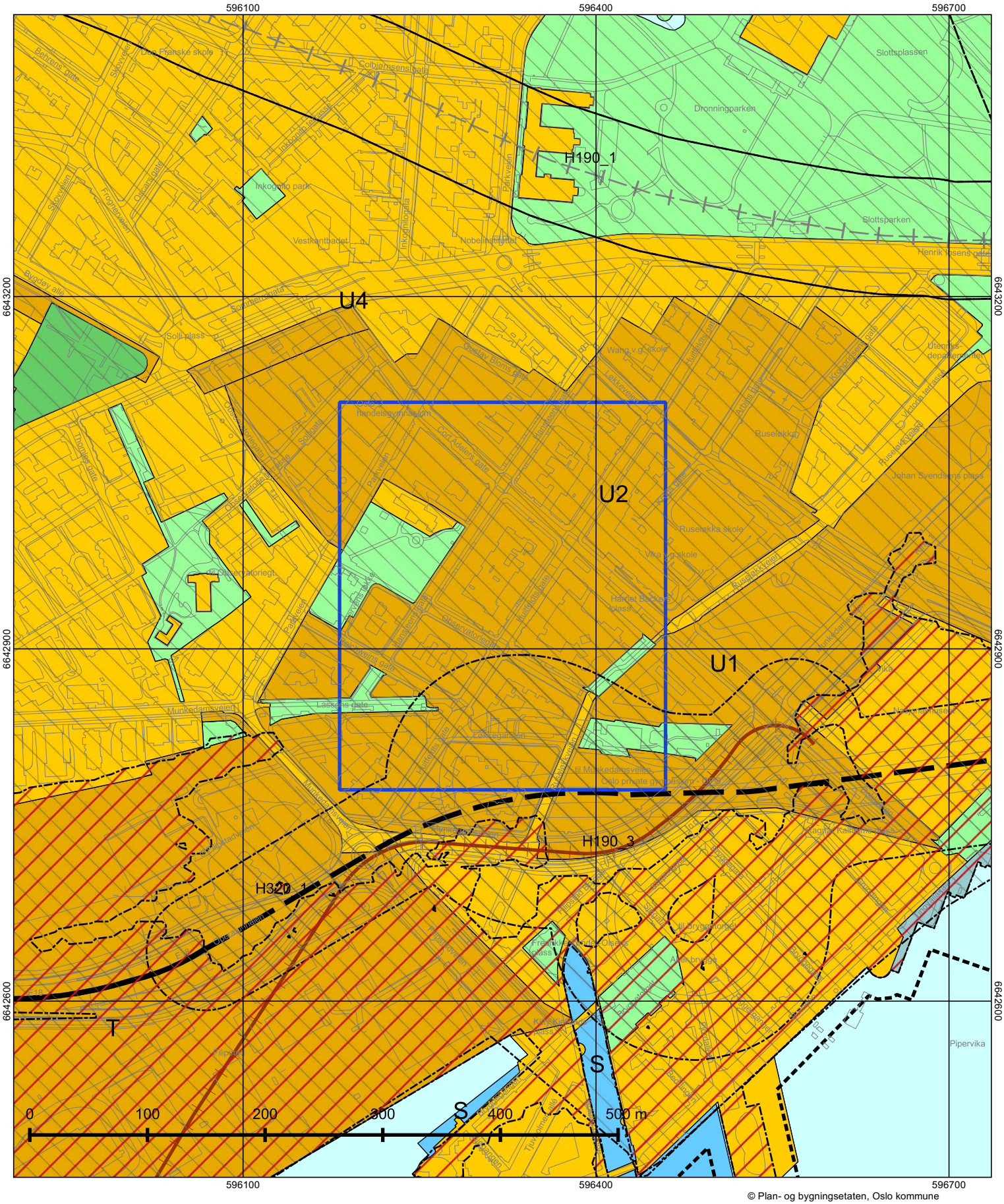
- RbBevaringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 78 - Forhage
- 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
- Bygning som forutsettes revet
- Underjordisk anlegg
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162371/86538902
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-3468

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Cort Adlers gate 23 m.fl. som reguleres for boliger og trafikkområde.

Vedtaksdato: 15.02.1995
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199450244
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER i tilknytning til reguleringsplan for Cort Adelers gate 23 mfl.

§ 1. Området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:
- spesialområde bevaring (bolig)
- byggeområde for boliger
- fellesområde (lek/opphold)
- offentlig trafikkområde vei
- offentlig trafikkområde fortau

§ 3. Bebyggelsen skal følge eksisterende og tidligere kvartalsstruktur som sammenhengende karrè. Bebyggelsen skal plasseres i byggegrense mot gate og innenfor de på planen viste grenser for bebyggelse. Mindre avvik fra grense for bebyggelse kan tillates, såfremt det oppnås gode løsninger for bebyggelsen. Nye balkonger skal være minimum 6 m2, og tillates ut over forhage fra 2.etasje. Bebyggelsen skal oppføres innenfor de på planen viste etasjetall og gesimshøyder. Øverste etasje skal trekkes tilbake og plasseres innenfor en vinkel på 45 grader fra hovedgesims.

§ 4. Fasadene mot gaten skal utføres med oppdeling/variasjon som gir referanser til tradisjonell tomtedeling og strøkets karakter. Maks lengde på ensartet fasade skal være 30 m.
Det skal anordnes minst ett portrom som gangatkomst mellom gårdsrom og Hansteens gate.
Mellom bebyggelsen og fortauet skal det opparbeides forhage.

§ 5. Innenfor planområdet tillates bebyggelsens 1.etasje mot Cort Adelers gate samt 2.etasje mot hjørnet Hansteens gate/Cort Adelers gate på Cort Adelers gate 23 innredet for forretning, kontor eller strøksbetjenende virksomhet.
Inntil 600 m2 i 1.etasje mot Hansteens gate på nr.16,18 og 20 kan disponeres til offentlig eller privat eldresenter.
Det kan avsettes plass til en offentlig eller privat barnehage på inntil 280 m2 i bebyggelsens 1. og 2.etasje mot Hansteens gate og inntil 500 m2 uteareal i gårdsrom. Barnehagens uteareal skal være åpen for kvartalets beboere utenom barnehagens vanlige åpningstid.

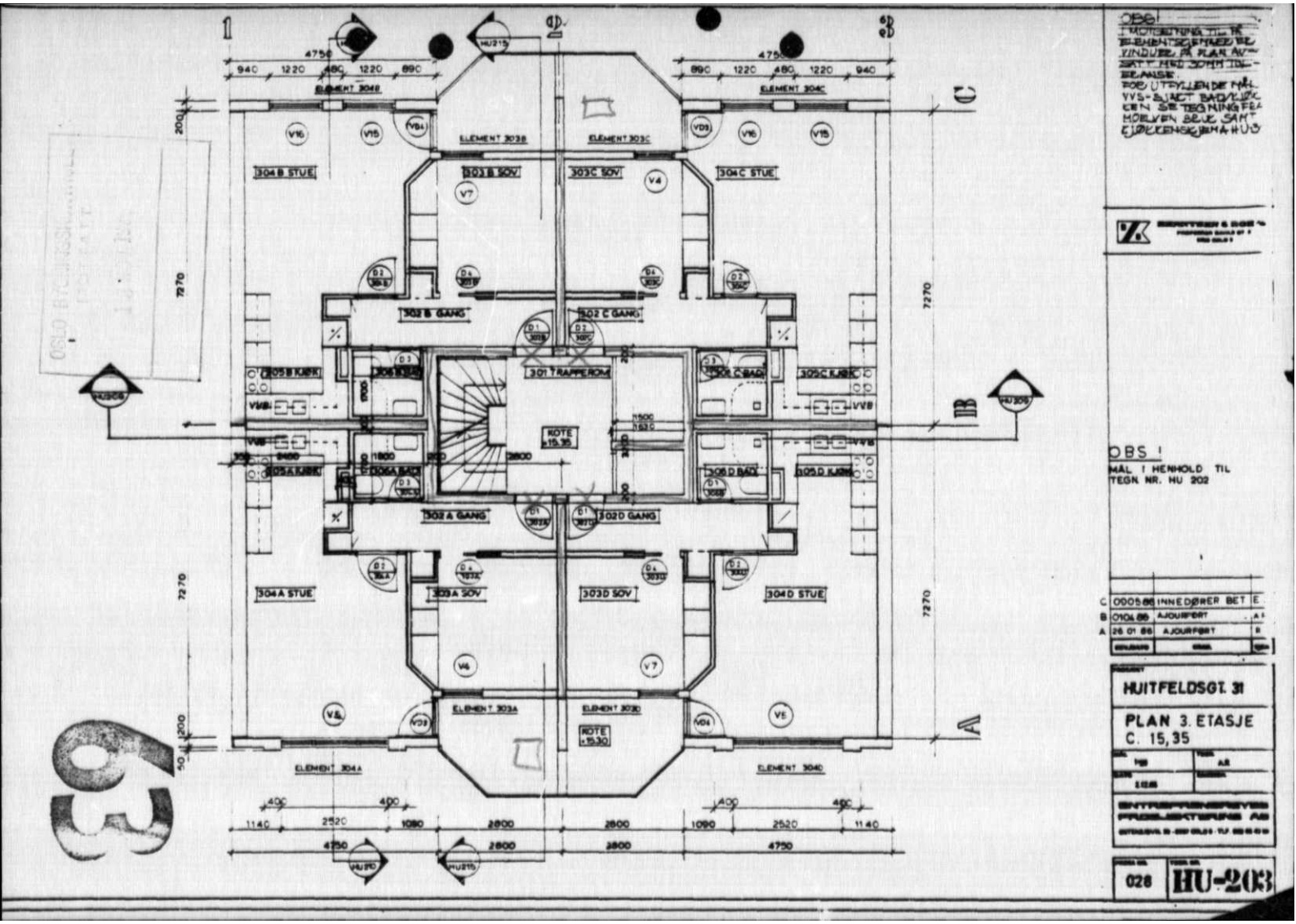
§ 6. Innenfor spesialområde bevaring tillates bygningene ombygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til et mer opprinnelig utseende. Bygningene skal holdes i en slik stand at verneverdien ikke settes i fare eller virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene. Dersom bebyggelsen på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, skal dette tilpasses den tilstøtende bevaringsverdige bebyggelse og nærmeste omgivelser med hensyn til bygningens dimensjon, gesimshøyde, etasjetall, materialbruk, bygningsmessige detaljer og fargesetting.

§ 7. Alt søknads- eller meldepliktig arbeid skal forelegges byantikvaren til uttalelse.

§ 8. Parkering skal anordnes i underjordisk parkeringsanlegg i inntil to plan etter gjeldende parkeringsnormer, og med atkomst som vist med piler på planen. For boliger tillates en dekning på inntil 1 plass pr leilighet. Overskytende plasser skal forbeholdes til bruk for eksisterende boligbebyggelse i kvartalet og nabokvartaler. Parkeringsanlegget må bygges før noen del av bebyggelsen oppføres.

§ 9. Fellesområdet skal være felles for alle eiendommene i kvartalet. Næringsdelen tillates ikke å bruke fellesområdet. Fellesområdet for samtlige ubebygde eiendommer skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest gis.

§ 10. Ved nybygging og restaurering som har form av hovedombygging skal innendørs støynivåer fra veitrafikk og skinnegående trafikk ikke overskride de laveste verdier gitt i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79, og byggeforskriftenes kap 52. Leiligheter mot Cort Adelers gate skal være gjennomgående. Støyberegninger og støybeskyttelsestiltak skal være ferdig samtidig med utbygging/ombygging. Det må også taes hensyn til sikring mot vibrasjon fra skinnegående trafikk.


OBS!
MÅL I HENHOLD TIL TEGN NR. HU 202
HUITFELDSGT. 31
PLAN 3. ETASJE
C. 15,35
HU-203
028
304B STUE
303B SOV
303C SOV
304C STUE
302B GANG
302C GANG
305B KJØK
305C KJØK
301 TRAPPEROM
ROTE +15,35
305A KJØK
305D KJØK
302A GANG
302D GANG
304A STUE
303A SOV
303D SOV
304D STUE
ROTE +15,30
ELEMENT 304B
ELEMENT 303B
ELEMENT 303C
ELEMENT 304C
ELEMENT 304A
ELEMENT 303A
ELEMENT 303D
ELEMENT 304D
4750
940 1220 480 1220 890
890 1220 480 1220 940
7270
2800
1140 2520 1080 2800 2800 1080 2520 1140
4750 2800 2800 4750

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 [illegible] 0560 OSLO 5 · 68 30 40
THE/tfn

Oslo, den 22.sept.1989

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.209, bnr.117, Huitfeldts gate 31.

Journalnr.
82/2122

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
12.9.89.

Bygningens art
Boligblokk.

Byggherre
Entreprenørbygg Prosjektering A/S, Østensjøvn. 39/41, 0667 Oslo 6.

Byggemelder
Ing. Martin Johansen, Semsveien 9, 1370 Asker.

Ansvarshavende
Ing. Bjørn Bakke, c/o Berntsen & Boe A/S, Prof. Dahlsgt. 8, 0355 Oslo 3.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

fung. Overingeniør
Tor H. Eikeland

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skj. c-14. ANDVORD.

LØSØRE OG TILBEHØR

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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Huitfeldts gate 31, 0253 Oslo
Gnr. 209, Bnr. 117, Snr. 12, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260498

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Marius Jøtun Bråthen

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 464 59 630

E-post: marius.brathen@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.
