NORDVIK

Huitfeldts gate 47A

0 soverom | 50 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Huitfeldts gate 47A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
23	Om boligen
33	Nabolagsprofil
34	Tilstandsrapport
46	Egenerklæringsskjema
54	Andre vedlegg
121	Kontaktinfo
124	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
127	Forbrukerinformasjon om budgivning
128	Budskjema

Salgsoppgave produsert 23.02.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og luftig selveier med ettertraktet beliggenhet - Totalt gulvareal 64kvm - Klassisk og velholdt bygård - Hems 17kvm

Prisantydning	**5 150 000,-**
Omkostninger	**130 850,-**
Totalpris	**5 309 987,-**
Fellesgjeld	**29 137,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 026,-**
BRA-i	**50 kvm**
Soverom	**0**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1885**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

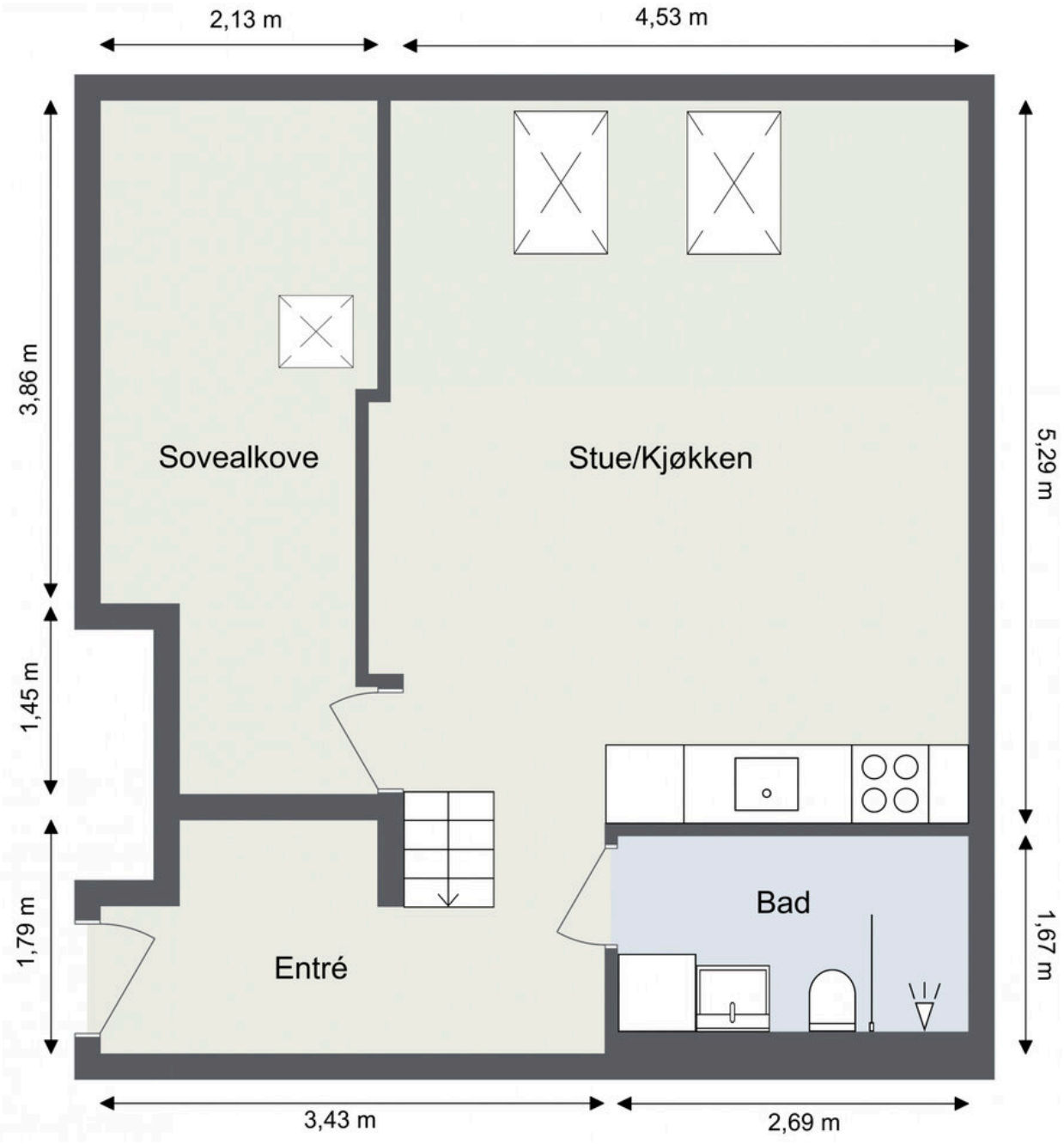
Velkommen til Huitfeldts gate 47 A – en sentral og attraktiv leilighet i klassisk bygårdselvei fra 1885, etablert som bolig i 2010. Her bor du med umiddelbar nærhet til kollektivtransport, servicetilbud, restauranter og byliv. Leiligheten har en effektiv og gjennomtenkt planløsning med stue og kjøkken i åpen løsning, med god plass til både spisebord og sofagruppe. Videre har boligen en separat sovealkove samt hems som gir fleksible bruksmuligheter – enten som ekstra soveplass eller hjemmekontor.

Kort fortalt:
Klassisk og velholdt bygård som ble rehabilitert i 2010
Felles balkong i bakgård og hyggelige sittegrupper
Kort vei til Tjuvholmen og Aker Brygge
Loftsleilighet utbygget i 2010
Fasade rehablitert i 2025
Gulvareal på totalt 64kvm
Sovealkove og hems
Ekstern bod

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 45 kvm
Total BRA: 45 kvm

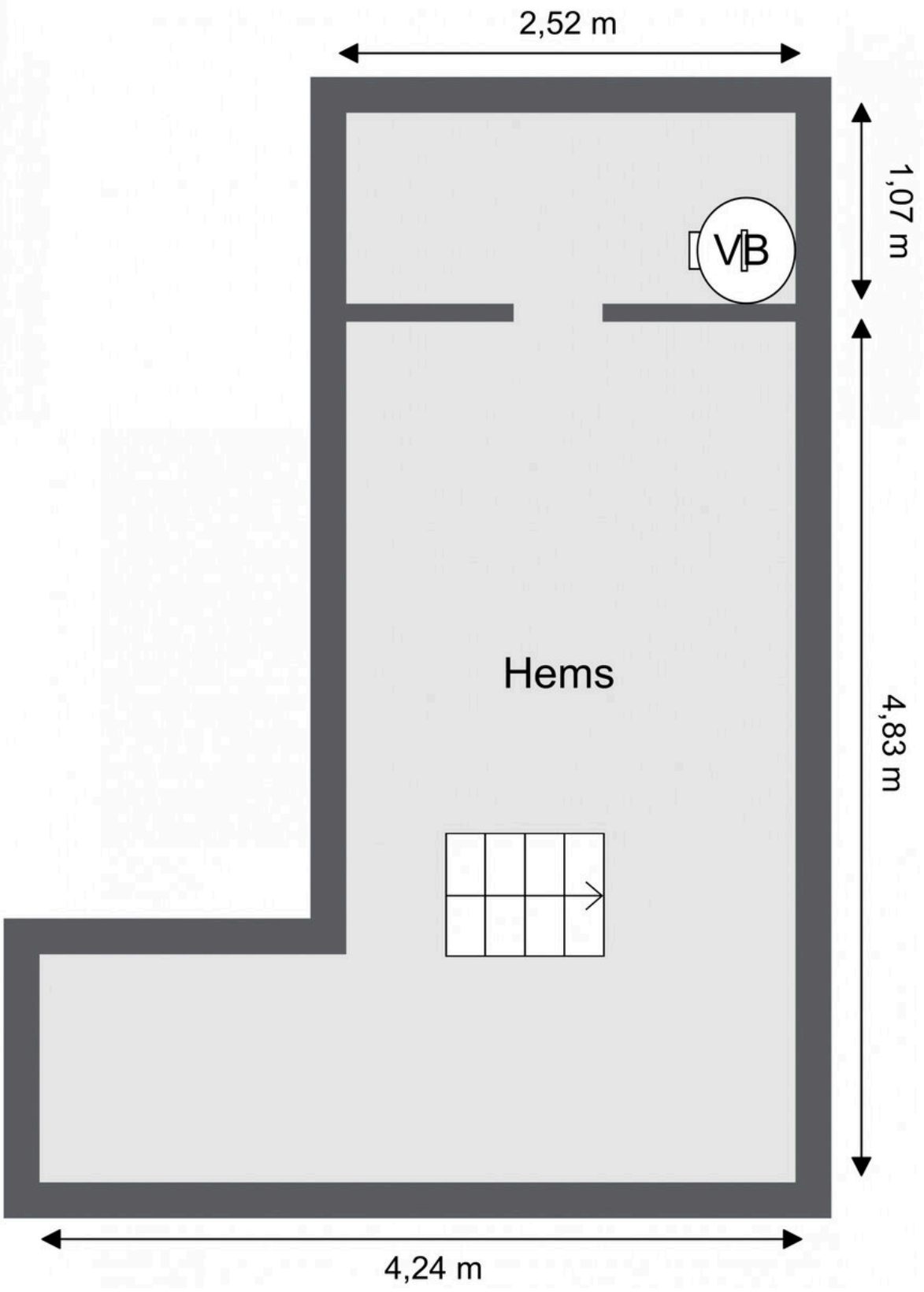
Tyder



Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 45 kvm
Total BRA: 45 kvm

Tyder
























NORDIC MOODS












Automat P


Kursjentene
Tlf: 919 00 692
christiniaprosjekt.no

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
45-0112/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Huitfeldts gate 47A, 0253 OSLO
Gnr 209, bnr 125, snr 14 i Oslo kommune

Selger
Gro Johanne Storvik Dixon

Kjøpesum og omkostninger
5 150 000,- (Prisantydning)
29 137,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 179 137,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
129 470,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
130 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
143 850,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 309 987,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 322 987,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1885

Etasje
4

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 50 kvm
Totalt BRA: 50 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
Underetasje:
BRA-i: 5 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 5 kvm.

4. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Bad, Entré, Stue/kjøkken, Sovealkove
Total BRA: 45 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Innvendig areal er oppmålt på stedet. Leiligheten er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 47 m², gulvareal i hems er målt til ca. 17 m²

Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling. I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA). I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse og balkongareal (Åpent areal/TBA). Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Standard
Velkommen til Huitfeldts gate 47 A!

En sjarmerende og innholdsrik leilighet, beliggende i byggets 4. etasje i en klassisk bygård fra 1885. Leiligheten ble etablert i 2010 og holder en normal, god standard med flere oppgraderinger de senere år. Her bor du sentralt og attraktivt i Oslo, med nærhet til byens fasiliteter, kollektivtransport, servicetilbud og hyggelige grøntområder.

Entré:
Praktisk entré med naturlig adkomst til boligens øvrige rom. Leiligheten har en god planløsning som gir en effektiv utnyttelse av arealet.

Stue/kjøkken:
Lys og hyggelig stue med åpen løsning mot kjøkkenet. Rommet har god takhøyde som gir en luftig romfølelse. Gode vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys. Planløsningen gir plass til både sofagruppe og spiseplass.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Integrert stekeovn og koketopp, samt opplegg for oppvaskmaskin. Det er montert automatisk vannstopper. Kjøkkenet fremstår funksjonelt og praktisk i hverdagen.

Bad:
Flislagt bad etablert i 2010 med dusjløsning, servant med innredning, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Varmekabler i gulv gir god komfort.

Sovealkove og hems:
Leiligheten har en romslig sovealkove, med plass til garderobeskap og en stor seng. Leiligheten har også en egen hems som gir ekstra gulvareal og fleksible bruksmuligheter – perfekt til en soveplass nummer to eller hjemmekontor.

Oppgraderinger:
Det er gjennomført flere oppgraderinger i nyere tid, herunder nytt gulv og malte overflater (2026), nytt armatur og waterguard på kjøkken, ny vannlås på bad, samt ny varmtvannsbereder (2020). Hems er også oppgradert med nytt gulv og rekkverk.

Oppbevaring:
Leiligheten disponerer ekstern bod i kjeller (ca. 5 m^2), som gir gode lagringsmuligheter.

Innvendige overflater:
Gulv: Innvendige gulv er belagt med fliser og laminat.
Vegger: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Himling: Sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 2,57 m målt i entre og kjøkken og 2,60 m målt i soverom.

Parkering
Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.
For mer informasjon
se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger
2026:
Nytt laminatgulv og malt alle innvendige overflater.
Nytt armatur, blandebatteri og waterguard i kjøkken og ny vannlås i bad.

2020:
Ny varmtvannsbereder.
Pusset opp hems med nytt laminatgulv og rekkverk.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Eventuell kommentar: Leiligheten ble bygd i 2010, gode forhold på bad, ny stor vanntank ble innstalert i 2020 av faglærte rørleggere: RØRLEGGER VAKTEN, Oslo.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet Huitfeldtsgate 47A har utført arbeid(tak og rehabilitering av bygningen) og vi eiere har betalt.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Eventuell kommentar: Elektrisk arbeid utført 2010 da leiligheten ble bygd.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet bygde ut topp etasjen til leiligheter i 2010, inklusiv min leilighet så alt innvendig var nytt i 2010.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av bygget fra 1885 har blitt utrført ca. 2022-2024, kontakt styeformann for mer informasjon. Ny vanntank og nye vegger, gulv og gelender på hemsen ble utført av faglærte i 2020. Rørleggervakten og MLBygg og Oppussing AS.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei. Eventuell kommentar: Har leieboere, ingen har klagd over noe på leiligheten.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei. Eventuell kommentar: Arbeid har blitt utført gjennom styret av faglærte, ca 2021, ingen feil pr i dag.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja. Beskriv: Ingen, kun et lite lån på kr 29500,- som følger leiligheten, dette tas fra felleskostnadene pr måned (ca kr 60,-).

Boligen selges med boligselgerforsikring.

Bygningssakkyndig
Håvard Müller-Sørenssen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller. Leiligheten ligger i 4. etasje.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein/takplater i metall.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i trekonstruksjon.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Våtromsgulv (Bad / 4. etasje): Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.
- Våtromsvegger (Bad / 4. etasje): Tilstandsvurdering er basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 4. etasje): Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.
- Ytterdører: Døren er noe hard og åpne/lukke og har behov for justering. Entrédør er ikke merket med brann- eller lydklassifisering.
- Varmtvann: Varmtvannsberederen er på 1950 W og tilkoblet med vanlig stikkontakt og mangler derfor fast strømtilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W, og det er derfor gitt TG 2.
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner: Det er ikke lokalisert egen hovedstoppekran for leiligheten og derfor gitt TG 2. Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i leiligheten.
- Ventilasjon: Det er kun kullfilterventilator i kjøkken og ikke mekanisk avtrekk/ventil. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen. Referansenivå på luftbehandling er satt til ombyggingsår.
- Kjøkkeninnredning: Svelling i skapfronter. Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Hulltaking – Bad, 4. etasje: Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg/naboseksjon.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger i salget: ovn, platetopp og oppvaskmaskin
Følgende hvitevarer medfølger ikke i salget: Vaskemaskin, kjøleskap/fryser og mikrobølgeovn
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 90. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisitet

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 6 500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 026,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Felleskostnader kr 3.596,- pr. md. (Kabel TV og internett, trappevask, vaktmestertjenester, bygningsforsikring, kommunale avgifter)
Renter og avdrag (IN-lån 2) kr 235,- pr. md.
Vedlikeholdsavsetning kr 195,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d: kr 4.026,- pr. md.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Felleskostnader
- Strøm

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 252 169,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 008 675,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Tv og internett er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Eierseksjonssameiet Huitfeldtsgate 47, orgnr. 996345327

Om sameiet
Vedlikeholdshistorikk:
2016 - Utbedring av taklekkasje.
2019 - Kartlegging av lekkasje på tak, og vurdering av oppbygging av taket.
2020 - Innhentet bistand fra OPAK og utført tilstandsvurdering ifbm. fuktskader og bygningsmessige feil. Utbedret reperasjon på tak av TreStandard Bygg AS (bla. takoppløft, råte i bjelkelag, dekke over boder)
2021 - Rehabilitering av nedre fasade.
2025 - Sameiet har gjennomført fasaderehabilitering. I tillegg til reparasjon av skader på taket på baksiden av bygget.

Etter samtaler med styremedlem så har vi fått beskjed om at det på sikt skal gjøres rehabilitering innvendig. Det er ikke konkludert med når dette skal gjøres, men det er ingen konkrete planer i sameiet for 2026.

Ny forretningsfører fra 1. juni 2025 er Solibo AS.

Forretningsfører
Solibo AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 29 137,-pr. 01.02.2026

Lån:
Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 1516.02.37403
Nominell rente (flyt): 6,90 %
Innfrielsesår: 2044
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Saldo pr 01.02.2026: 488 694 kr
Andel av saldo 29 137 kr

IN-ordning: Ja

Sameiet har ikke inngått avtale om sikringsordning for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 12 098,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet hadde i 2025 driftsinntekter på kr 2 545 293 og driftskostnader på kr 3 165 615, noe som ga et årsresultat på kr -657 587. Det var budsjettert med et underskudd på kr 542 499, og resultatet er dermed i tråd med planlagt vedlikeholdsnivå.

Året er preget av betydelig vedlikehold, totalt kr 2 394 028.

Det er per i dag ikke vedtatt større eller kostnadskrevende moderniseringsprosjekter i nær fremtid. På sikt er det planlagt en innvendig rehabilitering.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Husdyr skal ikke være til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP5932836.1.3

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 509 kvm (Eiertomt)
Felleseiendommen er en koselig bakgård som er pent opparbeidet med asfalterte internveier og gruslagte partier. Her er det trær, prydbusker og diverse fin beplantning. Det er i tillegg bygget en stor fellesterrasse med flere sittegrupper. Det er også felles sykkelparkering og utegrill.

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

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Huitfeldts gate ligger i et attraktivt og sentralt område i Vika med kort avstand til Aker Brygge, Tjuvholmen, Sentrum, Solli Plass, Frogner og Skillebekk. Området er perfekt for deg som ønsker en kombinasjon av en sentral beliggenhet, og et sjarmerende og attraktivt bomiljø!

Huitfeldts gate har de siste årene gått gjennom en stor endring med nyoppussede gårder. I 2016 ble en generell oppgradering av gaten gjennomført med bygging av sykkelfelt, oppgradering av kantsteiner, ny asfalt og belysning.

Leiligheten har en meget sentral beliggenhet, med alle nødvendige servicetilbud i nærheten. Fra leiligheten er det få minutters gange til populære Tjuvholmen med Astrup Fearnley Museet, flere populære restauranter og kaféer/barer, samt Aker Brygge hvor sistnevnte har en rekke butikker og kafeer. Her kan en også benytte Tjuvholmen sjøbad som er et fantastisk sted på fine sommerdager med fin strand og gressplen. Her har du med andre ord absolutt alt du trenger i kort gangavstand fra leiligheten.

Det er gangavstand til treningssentre, postkontor, matbutikker, offentlig kommunikasjon, klesbutikker, kafeer, vinmonopol, parker, restauranter og severdigheter. Solli plass ligger et par minutters gange fra leiligheten og har flere populære spisesteder som blant annet Alex Sushi, Kverneriet, Villa Paradiso m.flere. Solli plass er kjent for sitt yrende og pulserende uteliv med utesteder som BA3, IVY, Bar Bardot, F6 og Skaugum for å nevne noen. Det er også verdt å nevne Petter Stordalens nye prosjekt Sommerro som er Oslos kanskje flotteste hotell på Solli plass. Hotellet huser Frogners første takterrasse med svømmebasseng og sauna, 2 barer, 4 restauranter, spa og kino.

I Vika har det blitt etablert ett nytt kvartal kalt VIA rett i nærheten av det nye Nasjonalmuseet, Aker Brygge, Solli plass og Nationaltheatret stasjon. VIA knytter sammen bydelen gjennom fire åpne passasjer som leder deg inn til ett hyggelig torg. I VIA finner du et hverdagslig tilbud av butikker og servicetjenester samt et spennende utvalg av restauranter og en foodcourt. VIA er kun et steinkast fra leiligheten. Andre tilbud i området for de som er kulturelle av seg er det en kort gåtur unna fasiliteter som Nobels fredssenter, Operaen, Oslo konserthus, samt Klingenberg.

Gåavstand til hyggelige restauranter, kafeer og butikker i Frognerveien og Niels Juels gate. Majorstuen ligger også i nærheten med flere forretninger, restauranter og fantastiske shoppingmuligheter. I tillegg ligger Bygdøy allé i kort gangavstand fra boligen og har et rikt og spennende utvalg av motebutikker, interiørbutikker og spesialbutikker. For de sportsinteresserte er SATS Solli Plass og EVO Vika en kort joggetur unna. Området har flere dagligvarebutikker i nærheten, heriblant Rema 1000,

Kiwi avd. Solli Plass, samt søndagsåpne Joker og Bunnpris.

Her bor man med kort gangavstand til stort sett alt hva byen har å by på. Frognerkilen ligger like i nærheten med kort vei ut til Bygdøy med unike tur- og rekreasjonsmuligheter, samt badeplasser langs sjøen. Turområdene på Bygdøy er en velkjent destinasjon som gir flotte turmuligheter sommer som vinter. I nærområdet finner man flere grønne lunger, som Slottsparken med skulpturpark, Hydroparken. Skarpsnoparken og Frognerparken ligger også innenfor gangavstand med sine store grøntområder, tennisbaner og badeanlegg. Spaserer du mindre enn 5 minutter får du tilgang til ruters fergeforbindelser fra Aker Brygge som åpner opp den vakre oslofjorden, herunder Nesodden og Hovedøya.

Nationalteatret ligger i umiddelbar nærhet. Nationaltheatret er et viktig kollektivknutepunkt i Oslo, da alle T-banelinjene og flere sporvogn- og busslinjer går derfra. Herfra går også flytoget og det tar deg under 30 min fra du går ut døra til du står på Gardermoen. Solli plass er bare en kort spasertur unna med ytterligere kollektiv som trikk og busslinjer som tar deg rundt i Oslos mange hjørner. 21 bussen fra Observatoriegata tar deg til Majorstuen, Grünerløkka, Sagene, Carl Berners Plass og buss fra Vika atrium tar deg til Skøyen den ene retningen og Oslo S den andre veien. Trikkeholdeplass i umiddelbar nærhet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger kun byggeanmeldelse for våningshuset fra 1883. Denne typen dokumentasjon er vanlig å finne for bygårder fra 1800-tallet hvor deler eller hele av dokumentasjonen for eiendommen er mangelfull. Forsiden til byggeanmeldelsen bekrefter når byggingen ble utført, og at det i det minste er byggemeldt.

Det foreligger ferdigattest for utbyggingen av loft datert 14.03.2013.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Originale byggetegninger stemmer overens med dagens romfordeling i boligen.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger med tilhørende anlegg.

Eiendommen er oppført på Byantikvarens Gule liste som bevaringsverdig.

Konsesjon
Det er ingen odel, konsesjon, bo eller driveplikt knyttet til salg/kjøp av leiligheten i Skogfaret 46.
Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/209/125/14:
10.01.1938 - Dokumentnr: 300139 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:125
Gjelder denne registerenheten med flere

10.04.1958 - Dokumentnr: 300959 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:125
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.2025 - Dokumentnr: 1536343 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

03.06.2010 - Dokumentnr: 397989 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 14
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 44/847

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3

dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Boligen selges med boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Alle visninger til prisen av en kr. 3 900,-
Gebyr utlegg faktura (takstmann) kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 12 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-

Samlet skal selger betale kr. 129 870,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 24. februar 2026

Ansvarlig megler
Henrik Nielsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95286829

Meglerforetaket
Nordvik Sandvika
Jørgen Kanitz' gate 28
1337 SANDVIKA
Juridisk navn: Vestre Bærum Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 934231279

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Huitfeldts gate 47A

Nabolaget Vika - vurdert av 311 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	**6 min** 0.5 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	**16 min** 1.2 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	**23 min** 1.9 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	**7 min** 2.7 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	**22 min** 1.8 km
Oslo Private Gymnasium 167 elever, 9 klasser	**4 min** 0.3 km
Vika videregående skole	**5 min**

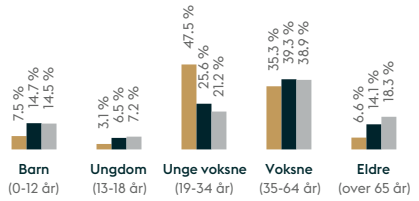
Offentlig transport

Vika atrium Totalt 17 ulike linjer	**3 min** 0.2 km
Ruseløkka Linje 12	**4 min** 0.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	**12 min** 0.9 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	**12 min** 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**8 min** 4.1 km

Barnehager

Fjordbyen barnehage (1-5 år) 67 barn	**2 min** 0.2 km
Ankerhagen barnehage (1-5 år) 39 barn	**5 min** 0.4 km
Aker Brygge barnehage (1-5 år) 42 barn	**5 min** 0.4 km

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 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Buss

Sport

Reichweins plass balløkke	3 min
Trafotaket streetbasketanlegg	3 min
Studio Jobbsprek	5 min
SATS Yoga Aker Brygge	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 2025

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

HUITFELDTS GATE 47 A, 0253 OSLO

Gnr: 209 Bnr: 125 Seksjon: 14
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	27/11/2025
Utskriftsdato:	20/02/2026
Oppdragsnummer:	98604
Referansenr:	12173



HÅVARD MÜLLER-SØRENSSEN
hms@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Leiligheten ligger i 4. etasje.

Standard

Leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2026:

- Nytt laminatgulv og malt alle innvendige overflater.
- Nytt armatur, blandebatteri og waterguard i kjøkken og ny vannlås i bad.

2020:

- Ny varmtvannsbereder.
- Pusset opp hems med nytt laminatgulv og rekkverk.

Oppgraderinger i sameiet

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er opprinnelig oppført i 1885, leiligheten ble etablert i 2010 og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 4. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 4. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 4. etasje)
- Ytterdører
- Varmtvann
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Kjøkkeninnredning

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Gro Johanne Storvik Dixon
Takstmenn:	Håvard Müller-Sørenssen
Befaring/tilstede:	Befaring er utført med leietaker til stede.

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 209 Bnr: 125 Seksjon: 14
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	510 m²
Eierbrøk seksjon:	44 / 847
Hjemmelshaver:	Gro Johanne Storvik Dixon
Adresse:	Huitfeldts gate 47 A, 0253 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	26/11/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger	30/10/2007		Godkjente plantegninger er mottatt på e-post.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1885

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	5	0	0
4. etasje	45	0	0	0
Sum bolig:	45	5	0	0
Sum BRA:	50			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
4. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Sovealkove		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Leiligheten er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 47 m², gulvareal i hems er målt til ca. 17 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein/takplater i metall.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i trekonstruksjon.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

Brannskille

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Boligens dokumentasjonskrav er ivaretatt i form av ferdigattest.

Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Overlysvinduer/takvinduer med isolerglass, fra ombygningsåret.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Isolert entredør i tre.

Tilstandsvurdering: Døren er noe hard og åpne/lukke og har behov for justering.
Entrédør er ikke merket med brann- eller lydklassifisering. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Glatte innvendige dører.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken.
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på ca. 190 liter, produsert i 2019, montert i lukket rom bak hems. Avløp fra sikkerhetsventil. Automatisk vannstopper er montert.
Tilstandsvurdering:	Varmtvannsberederen er på 1950 W og tilkoblet med vanlig stikkontakt og mangler derfor fast strømtilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W, og det er derfor gitt TG 2. Avviket kan medføre overbelastning på strømkursen, som kan gi varmegang i stikkontakten til berederen. Stikkontakten bør erstattes med fast strømtilkobling. TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Hovedstoppekran er ikke lokalisert.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. Det er ikke lokalisert egen hovedstoppekran for leiligheten og derfor gitt TG 2. Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i leiligheten. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Mekanisk avtrekk med ventil i sovealkove. Elektrisk/mekanisk avtrekk fra bad. Friskluft via spalteventiler i vinduer. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, begrenset funksjon fra kjøkken og bad.
Tilstandsvurdering:	Ulyd fra avtrekksvifte i bad, viften går kontinuerlig og lar seg ikke skru av. Det mangler luftespalte under dør til bad, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon. Det er kun kullfilterventilator i kjøkken og ikke mekanisk avtrekk/ventil. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen. Referansenivå på luftbehandling er satt til ombyggingsår. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang. Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen. Varmekabler i gulvstøp i bad. Anlegget er fra 2010.
Tilstandsvurdering:	For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Opplegg for oppvaskmaskin. Stekeovn og keramisk topp er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert. Kjøkkeninnredning fra 2010.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Svelling i skapfronter. Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med fliser og laminat.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,57 m målt i entre og kjøkken og 2,60 m målt i soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge tidligere salgsoppgave etablert i 2010. Dokumentasjon er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.
Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Noe misfarging og dannelser av svertesopp i silikonfuger er observert.
Skruehull i dusjsonen etter tidligere inventar, tettet med fugemasse.

Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter og veggskap med speilfronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Dusj med fast felt i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget, dette var dog ikke et krav ved oppføring. Det er observert krakkelering og enkelte hakk i servant. Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Hulltaking – Bad, 4. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg/naboseksjon.
Tilstandsvurdering:	TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Dixon, Gro Johanne Storvik	9578-5999-4-2073137	2025-12-19 16:57:59

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
19. des. 2025

Oppdragsnummer
45-0112/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Huitfeldts gate 47A, 0253 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Sandvika

Selgere
Gro Johanne Storvik Dixon

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP5932838.2.1
Forsikret i: IF Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Leiligheten ble bygd i 2010, gode forhold på bad, ny stor vanntank ble innstalert i 2020 av faglærte rørleggere: RØRLEGGER VAKTEN, Oslo.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet Huitfeldtsgate 47A har utført arbeid(tak og rehabilitering av bygningen) og vi eiere har betalt. Kontakt: Henning Sven, styrkeformann: mobil: 400 72 515

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: vet ikke, leilighet

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Elekriistk arbeid utført 2010 da leiligheten ble bygd.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet bygde ut topp etasjen til leiligheter i 2010, inklusiv min leilighet så alt innvendig var nytt i 2010. Vet ikke hvilket firma, kontakt styreformann.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke, tror det er kommunalt avløp til vann og kloakk.

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Tror det er blitt utført ventilasjon.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av bygget fra 1885 har blitt utrført ca. 2022-2024, kontakt styeformann for mer informasjon. Ny vanntank og nye vegger, gulv og gelender på hemsen ble utført av faglærte i 2020. Rørleggervakten og MLBygg og Oppussing AS.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

Eventuell kommentar: Har leieboere, ingen har klagd over noe på leiligheten.

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Har leieboere, ingen har klagd over noe på leiligheten.

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

Eventuell kommentar: Har leieboere, ingen har klagd over noe på leiligheten.

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

Eventuell kommentar: Arbeid har blitt utført gjennom styret av faglærte, ca 2021, ingen feil pr i dag.

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

Eventuell kommentar: Har leieboere, ingen har klagd over noe på leiligheten.

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Har leieboere, ingen har klagd over noe på leiligheten.

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Har leieboere, ingen har klagd over noe på leiligheten.

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

Eventuell kommentar: Har leieboere, ingen har klagd over noe på leiligheten.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Har leieboere, ingen har klagd over noe på leiligheten.

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Har leieboere, ingen har klagd over noe på leiligheten.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

Eventuell kommentar: kun en leilighet på 44 kvm, med hems på ca. 20 kvm

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

Eventuell kommentar: Måling ble gjort i 2010, i tillegg er det hems som har blitt utført nytt arbeid på ca. 20 kvm.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

25. Vet du 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/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: ingen feil, mangler, krav eller heftelser

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har leieboere, ingen har klagd over noe på leiligheten.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen, alle er hyggelige

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Ingen, kun et lite lån på kr 29500,- som følger leiligheten, dette tas fra felleskostnadene pr måned (ca kr 60,-).

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke hørt noe om det

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Eventuell kommentar: Ingenting jeg vet, leiligheten er av nyere dato(2010) så alt er i stand.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 45-0112/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Dixon, Gro Johanne Storvik	**2025-12-19**

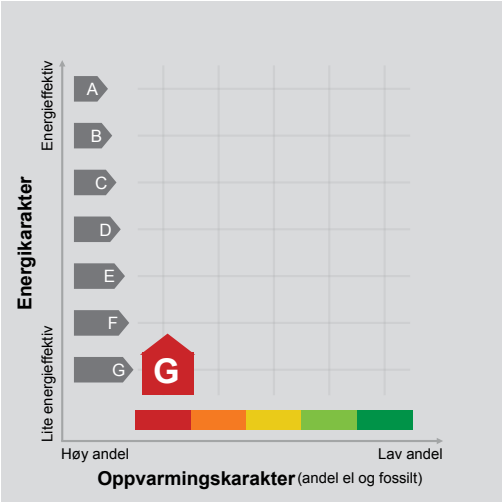
Identifikasjon

bankID Dixon, Gro Johanne Storvik

Signicat This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Huitfeldts gate 47A
Postnummer	0253
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	209
Bruksnummer	125
Seksjonsnummer	14
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80487606
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-237757
Dato	19.12.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montering tetningslister
- Tiltak utendørs
- Tetting av luftlekkasjer
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1885
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	44
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Husordensregler for Huitfeldts gate 47

Husordensregler vedtatt på sameiermøtet 20.10.2010

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

1.
Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være ro i huset - dette gjelder også korridorer og inngangspartier. På helligdager og søndager skal det være ro til kl. 12.00. Hvis man på grunn av selskapelighet må regne med at det vil bli mer støy enn vanlig en enkelt kveld, skal beboer sende ut "nabovarsel" minst 3 dager i forkant. Banking eller hamring må ikke foregå etter kl. 20.30 eller før kl. 07.00 med mindre helt spesielle grunner tilsier noe annet. De som røyker må vise hensyn og benytte askeberger.

2.
Store eller unormale søppelmengder fjernes av beboer selv uten unødvendig opphold. Søppel skal ikke legges utenfor søppelkonteiner. Fra og med 01.12.2010 starter kildesortering av matavfall og plastemballasje, hvis hensyn.

3.
Det er forbudt å benytte korridorer og inngangspartier som lekeplass. Ballspill, sykling og bruk av rulleskøyter osv. på innendørs fellesarealer er under enhver omstendighet forbudt.

4.
Inngangsport, oppgangsdører og boddører skal være låst til enhver tid. Ved inn-/utflytting m.v. kan dører holdes åpne for korte perioder ved hjelp av egen kjetting/krok på dører/porter. Dersom beboere har besøk skal de forsikre seg om at dørene og porten er låst etter gjestene har gått.

5.
Beboere må aldri gi ukjente personer adgang til fellesarealer. Det må utvises årvåkenhet ved passasje av felles dører og porter, slik at uvedkommende ikke får tiltrede. Ukjente skal alltid henvises til ringetablå eller egen nøkkel.
Dørtelefonen må aldri benyttes til å slippe inn ukjente.
Beboere er ansvarlige for at ingen av dem man gir adgang til boligen/området volder ubehag eller ulempe for øvrige beboere eller skade på felles eiendom.

6.
Brannsikkerhet er alles felles ansvar. Ganger, trapper, dører må holdes fri og i orden slik at rømningsveier er i orden. Bygget har brannvarslingsanlegg som varsler brannvesenet. Ved utrykking vil det medføre kostnader.
Hovedbrannkontakt er Bjørn E. Olsen leiligh. 301, tlf 416 38 900/ 905 75 868.

7.
Felles dugnad for uteområdene avholdes 4 ganger pr år.

8.
Vask av ganger og trapper utføres av .....

9.
Skader, feil eller mangler samt brudd på husordensreglene bør i felles interesse omgående rapporteres til styret.

Oslo, 12. januar 2011

Styret i Huitfeldtsgate 47, 0253 Oslo

Årsregnskap 2025

for

Eierseksjonssameiet Huitfeldtsgate 47

Orgnr: 996 345 327

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**354 280**	**268 447**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	-657 587	113 295
IN fellesgjeld	107 137	0
Opptak nytt lån	570 000	0
Avdrag lån	144 570	27 463
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**-125 020**	**85 832**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**229 259**	**354 280**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	208 122	964 138
Kortsiktig gjeld	-21 137	609 858
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**229 259**	**354 280**

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	845 289	849 813	1 961 231	954 360
Annen driftsrelatert inntekt		1 700 004	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 545 293**	**849 813**	**1 961 231**	**954 360**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	3	12 690	8 460	11 280	12 700
Styrehonorar	4	90 000	60 000	80 000	90 000
Forsikring		119 275	100 078	128 650	140 760
Forretningsførsel	5	60 402	45 940	90 200	44 520
Revisjon		16 287	11 808	0	11 200
Kommunale avgifter		182 000	165 718	185 200	186 960
Energi/fyring		14 221	13 516	15 500	15 000
Kabel-TV/internett		89 289	83 410	86 800	93 360
Vedlikehold	6	2 394 028	74 616	1 748 500	65 040
Vaktmestertjenester		34 992	38 353	40 000	36 600
Renhold		38 738	36 552	38 100	41 280
Andre driftskostnader	7	113 694	95 281	65 000	78 360
SUM DRIFTSKOSTNADER		**3 165 615**	**733 732**	**2 489 230**	**815 780**
DRIFTSRESULTAT		**-620 322**	**116 081**	**-527 999**	**138 580**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter		12 639	13 491	0	0
Finanskostnader	8	49 904	16 276	14 500	43 320
RESULTAT FINANSPOSTER		**37 265**	**2 785**	**14 500**	**43 320**
Resultat		**-657 587**	**113 295**	**-542 499**	**95 260**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	9	-657 587	113 295		
SUM DISPONERING		**-657 587**	**113 295**		

✔ Signert 09-02-2026 16:58:21 UTC Oneflow ID 13421194 Side 2 / 7

Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-11 780	-78 002
Forskuddsbetalte kostnader	**10**	102 889	139 869
Andre kortsiktige fordringer		0	356
Bankinnskudd		117 013	901 915
SUM OMLØPSMIDLER		**208 122**	**964 138**
SUM EIENDELER		**208 122**	**964 138**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	**9**	-494 123	163 464
SUM EGENKAPITAL		**-494 123**	**163 464**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
IN fellesgjeld		107 137	0
Gjeld til kredittinstitusjoner	**11**	616 245	190 815
SUM LANGSIKTIG GJELD		**723 382**	**190 815**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		-24 770	41 962
Påløpt rente		3 633	1 228
Annen kortsiktig gjeld		0	566 668
SUM KORTSIKTIG GJELD		**-21 137**	**609 858**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**208 122**	**964 138**

✔ Signert 09-02-2026 16:58:21 UTC Oneflow ID 13421194 Side 3 / 7

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Boligselskapets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

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.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

✔ Signert 09-02-2026 16:58:21 UTC Oneflow ID 13421194 Side 4 / 7

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2025
Innkrevde felleskostnader	787 349
Kapitalkostnader 1	41 492
Kapitalkostnader 2	16 448
Sum innkrevde felleskostnader	**845 289**

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 12 690.

NOTE 4 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 90 000.

NOTE 5 - FORRETNINGSFØRSEL

Forretningsførsel fra Solibo 01.06.2025 - 31.12.2025	24 792
Forretningsførsel fra Norian 01.01.2025 - 31.05.2025	35 610
Sum forretningsførsel	**60 402**

NOTE 6 - VEDLIKEHOLD

Større vedlikeholdsarbeid	2 241 813
Vedlikehold bygninger	121 757
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	6 815
Serviceavtale brannsikring	10 636
Dører og porter	13 008
Sum vedlikehold	**2 394 028**

NOTE 7 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	7 179
Snøbrøyting/gressklipping	31 198
Programvare/lisenser	2 291
Lyspærer og sikringer	3 168
Konsulenthonorar	20 359
Juridisk bistand	8 245
HMS	6 240
Annen fremmed tjeneste	27 717
Øredifferanser	-2
Bank- og andre transaksjonskostnader	3 892
Annen kostnad	3 125
Konstaterte tap på fordringer	280
Sum andre driftskostnader	**113 694**

NOTE 8 - FINANSKOSTNADER

Annen rentekostnad	309
Rentekostnad IN-lån 1	13 243
Rentekostnad IN-lån 2	36 353
Sum finanskostader	**49 904**

✔ Signert 09-02-2026 16:58:21 UTC Oneflow ID 13421194 Side 5 / 7

NOTE 9 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	163 464
Overført til/fra egenkapital	-657 587
Opptjent egenkapital 31.12	**-494 123**

NOTE 10 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	21 332
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	25 311
Andre forskuddsbetalte kostnader	56 246
Sum forskuddsbetalte kostnader	**102 889**

NOTE 11 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	**DNB**	**DNB**
Lånenummer	1516.02.37403	1636.22.71766
Lånetype	Annuitet	Annuitet
Opptaksår	2025	2020
Løpetid	19 år	10 år
Innfrielseår	2044	2030
Rentesats (nominell)	6,90 %	7,10 %
Opprinnelig lånebeløp	**570 000**	**500 000**
Lånesaldo 01.01	0	190 815
Opptak i periode	570 000	0
Avdrag i periode	81 306	63 264
Lånesaldo 31.12	**488 694**	**127 551**

✔ Signert 09-02-2026 16:58:21 UTC Oneflow ID 13421194 Side 6 / 7

Protokoll for ordinært årsmøte 2025
i Eierseksjonssameiet Huitfeldtsgate 47 org.nr. 996345327

Møtedato:	Fra mandag, 5. mai 2025 til onsdag, 7. mai 2025 klokken 23:30
Møtested:	Møtet ble avholdt ved elektronisk avstemming
Tilstede fra forretningsfører:	Bethina Bakken
Møtet ble åpnet av:	Bethina Bakken

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Bethina Bakken v/ECIT NORIAN foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Bethina Bakken v/ECIT NORIAN foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Henning Sveen foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede
6 seksjonseiere
0 fullmakter
Totalt 6 stemmer
Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.
Vedtak: Godkjent

---

2. Styrets årsrapport for 2024
Styrets årsrapport for 2024 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

---

3. Årsregnskap for 2024
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

---

4. Budsjett for 2025
Styret orienterte om budsjettet for 2025. Det ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

Document ID: a463f606-7779-4691-868a-4e760e30702c

5. Godtgjørelse til styret

Da honorar til ekstern styreleder ble vedtatt i forbindelse med valget i fjor er det kun øvrig honorar som vedtas nå. Dette settes til kr 40 000. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har i siste styreperiode bestått av:

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

Valg:
Styreleder er ikke på valg i 2025.

Sondre Melby ble valgt til styremedlem for to år, 5 av 6 stemmer. 1 avstår fra å stemme.

Styret har ingen kandidat til varamedlem.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Henning Sveen	På valg: 2026
Styremedlem	Anne Onarheim Moger	På valg: 2026
Styremedlem	Sondre Melby	På valg: 2027

Vedtak: Godkjent

7. Innkomne saker

Ingen innkomne saker.

Document ID: a463f606-7779-4691-868a-4e760e30702c

ecit | NORIAN



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

EIERSEKSJONSSAMEIET HUITFELDTSGATE 47

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

Stortingsgata 2 | Postboks 1095 Sentrum | 0104 Oslo

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE OG GENERALFORSAMLING

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

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet [generalforsamlingen] ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet*.»

SKRIFTLIG AVSTEMMING

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

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

HVORDAN STEMMER DU?

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

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

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

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

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

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

KRAV OM FYSISK MØTE – FRIST onsdag 30. april 2025

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

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

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

VELKOMMEN TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I EIERSEKSJONSSAMEIET HUITFELDTSGATE 47

Innkallingen inneholder alle saker som skal behandles på årsmøtet/generalforsamling. Alle eiere bes sette seg inn i sakspapirene på forhånd, slik at møtet kan gjennomføres effektivt.

Møtet gjennomføres ved skriftlig avstemming, se tilsendt lenke til stemmeskjema.

Åpent for skriftlig avstemming: 05.05.2025 til og med 07.05.2025 kl. 23:30

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder foreslås Bethina Bakken v/ECIT NORIAN.

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollføre foreslås Bethina Bakken v/ECIT NORIAN.

Som protokollvitne foreslås Henning Sveen.

1.3. Registrering av stemmeberettigede
Det foreslås at innkomne skriftlige stemmer registreres som antall stemmeberettigede.

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024
Styrets årsrapport for 2024 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets årsrapport tas til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet 2024 er revidert av revisjonsselskapet BDO. Revisjonsberetningen følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. BUDSJETT FOR 2025

Styrets budsjett 2025 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets budsjett tas til etterretning.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Da honorar til ekstern styreleder ble vedtatt i forbindelse med valget i fjor er det kun øvrig honorar som vedtas nå. Dette settes til kr 40 000. Styret fordeler honoraret internt.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har fram til dette møtet bestått av:

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

Kandidater til styreverv:
Styreleder er ikke på valg i 2025.

Det skal velges 1 styremedlem. Det foreslås følgende kandidat(er):
Sondre Melby stiller til valg som styremedlem for to år.

Varamedlem: Styret har ingen kandidat.

7. INNKOMNE SAKER

Ingen innkomne saker.

STYRETS ÅRSRAPPORT 2024
Eierseksjonssameiet Huitfeldtsgate 47
org. nr. 996345327

Styret har følgende sammensetning:

Styreleder	Henning Sveen
Styremedlem	Anne Onarheim Moger
Styremedlem	Julie Nilsen Steinnes
Varamedlem	Hans Christian Winther-Sørensen

Eiendomsinformasjon

Gårds- og bruksnummer	209 / 125

Kontaktinformasjon

Epostadresse:	huitfeldtsgate47@styremail.no
Postadresse:	Eierseksjonssameiet Huitfeldtsgate 47 c/o ECIT NORIAN AS Postboks 1095 Sentrum, 0104 Oslo

Fakturaadresse

Fakturaadresse epost:	faktura.eiendom@norian.no
Fakturadresse post:	Eierseksjonssameiet Huitfeldtsgate 47 C/O ECIT NORIAN AS Eiendomsforvaltning Postboks 299 Alnabru 0614 Oslo

Det oppfordres til å benytte EHF for sending av faktura.

Forretningsfører

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

Revisor

Navn:	BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap:	If Skadeforsikring NUF
Polisenummer:	SP5932836.1.3

Kommentarer til årsregnskapet for 2024
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Opplysninger om styrets arbeid i perioden
Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører ECIT NORIAN AS.

Det er gjennomført rehabilitering av fasaden i samarbeid med Oslo Murmesterbedrift.

Styret i Eierseksjonssameiet Huitfeldtsgate 47

Eierseksjonssameiet Huitfeldtsgate 47
2024

Document ID: fd043e93-f933-46cd-b262-62d175a381b6

Årsregnskap for Eierseksjonssameiet Huitfeldtsgate 47

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter		849 813	667 259	860 579	1 961 231
Andre inntekter		0	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**849 813**	**667 259**	**860 579**	**1 961 231**
Lønn og personalkostnader	2	68 460	51 345	68 460	91 280
Vaktmestertjeneste		38 353	31 956	40 000	40 000
Renhold		36 552	34 884	36 300	38 100
Kabel-TV/Bredbånd		83 410	79 671	82 900	86 800
Kommunale avgifter		165 718	143 947	162 600	185 200
Strøm og nettleie		13 516	14 645	18 500	15 500
Andre driftskostnader	3	48 744	12 909	20 900	52 200
Reparasjon og vedlikehold	3	54 235	26 068	210 000	1 735 000
Eksterne tjenester	3	90 449	79 654	70 500	90 200
Serviceavtaler	3	20 381	21 613	24 400	13 500
Forsikringer		100 078	86 261	93 200	128 650
Andre kostnader	3	13 836	10 757	15 100	12 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		**733 732**	**593 710**	**842 860**	**2 489 230**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**116 081**	**73 549**	**17 719**	**-527 999**
DRIFTSRESULTAT:		**116 081**	**73 549**	**17 719**	**-527 999**
Finansinntekter		13 491	9 168	0	0
Finanskostnader		16 276	15 929	15 130	14 500
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-2 785**	**-6 761**	**-15 130**	**-14 500**
ÅRSRESULTAT		**113 295**	**66 787**	**2 589**	**-542 499**
Resultat		**113 295**	**66 787**	**2 589**	**-542 499**
Overført annen egenkapital		**113 295**	**66 787**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**113 295**	**66 787**	**0**	**0**

Document ID: fd043e93-f933-46cd-b262-62d175a381b6

Balanse

Eierseksjonssameiet Huitfeldtsgate 47

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Kundefordringer		101 957	320
Forskuddsbetalte kostnader		139 869	185 594
Andre fordringer		356	0
Sum fordringer		**242 181**	**185 914**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	901 915	153 101
SUM OMLØPSMIDLER		**1 144 097**	**339 015**
SUM EIENDELER		**1 144 097**	**339 015**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen opptjent egenkapital		163 464	50 169
Sum opptjent egenkapital		**163 464**	**50 169**
SUM EGENKAPITAL	**5**	**163 464**	**50 169**
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	190 815	218 278
Sum annen langsiktig gjeld		**190 815**	**218 278**
Leverandørgjeld		41 962	54 499
Annen kortsiktig gjeld		747 855	16 069
Sum kortsiktig gjeld		**789 817**	**70 568**
SUM GJELD		**980 632**	**288 846**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 144 097**	**339 015**

OSLO,
Eierseksjonssameiet Huitfeldtsgate 47

Henning Sveen Styrets leder	Julie Nilsen Steinnes Styremedlem	Anne Onarheim Moger Styremedlem

Document ID: fd043e93-f933-46cd-b262-62d175a381b6

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0

Document ID: fd043e93-f933-46cd-b262-62d175a381b6

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2024
Fakturerte felleskostnader	656 076
Fakturert renter og avdrag	43 740
Fakturert ekstrainnbetalinger	149 997
Sum driftsinntekter	**849 813**

Note 2 Lønnskostnader

	2024	2023
Styrehonorar	60 000	45 000
Arbeidsgiveravgift	8 460	6 345
Sum lønnskostnader	**68 460**	**51 345**

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2024
Sesongarbeider på uteområder	8 786
Fjerning av snø på tak - Prosport AS	37 437
Andre driftskostnader eiendom	2 521
Sum andre driftskostnader	**48 744**

Reparasjon og vedlikehold

	2024
Rep. og vedlikehold bygning	44 235
Egenandel forsikring	10 000
Sum reparasjon og vedlikehold	**54 235**

Document ID: fd043e93-f933-46cd-b262-62d175a381b6

Eksterne tjenester

	2024
Honorar for revisjon	11 808
Andre konsulenthonorarer	24 557
Forretningsførsel og regnskap	45 940
Ligningsoppgaver	4 675
Annen fremmed tjeneste	3 469
Sum eksterne tjenester	**90 449**

Serviceavtaler

	2024
Serviceavtale mot skadedyr	10 207
Brannvarsling og skallsikring serviceavtale	10 174
Sum serviceavtaler	**20 381**

Andre kostnader

	2024
Lisens og systemkostnader	5 000
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	5 000
Bank- og kortgebyrer	2 661
Annen kostnad	1 175
Sum andre kostnader	**13 836**

Note 4 Drift- og bundne midler

	2024
Driftskonto	222 740
Plasseringskonto	679 175
Skattetrekkskonto	0
Saldo per 31.12.	**901 915**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr 0,-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2024 utgjorde kr 0,-

Document ID: fd043e93-f933-46cd-b262-62d175a381b6

Note 5 Egenkapital

	Annen EK	Sum
Saldo 01.01.	50 169	**50 169**
Årsresultat	113 295	**113 295**
Saldo 31.12	**163 464**	**163 464**

Note 6 Langsiktig gjeld

	2024
Opprinnelig lånesum	500 000
Restlån per 01.01.	218 278
Nedbetalt i år	27 463
Restsaldo per 31.12.	**190 815**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 2030
Renter: 7,60%

Sameiet/Boligselskapet hadde per 31.12.2024 gjeld på kr 190 815 til kredittinstitusjoner, derav kr 17 557 er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av selskapets felles gjeld. Individuelle nedbetalinger fra seksjonseiere er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra seksjonseiernes side inntektsføres i sameiet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra seksjonseiere går direkte videre fra sameiets konto til långivers konto, og påvirker således ikke sameiets likviditet.
Nedbetalingen gir seksjonseierne som helt eller delvis har nedbetalt, en reduksjon av felleskostnadene tilsvarende andel renter -og avdrag.
Alle seksjonseiere er solidarisk ansvarlig for selskapets felles gjeld. Sameiet har legalpant (lovfestet panterett) etter Lov om eierseksjoner for felleskostnader mv. i hver seksjon på inntil to ganger grunnbeløpet i folketrygden. Dette reduserer risikoen for tap ved betalingsmislighold fra én eller flere seksjonseiere.

Document ID: fd043e93-f933-46cd-b262-62d175a381b6

ecit | Sign

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

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



SEALED

Document ID: fd043e93-f933-46cd-b262-62d175a381b6

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

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

2025-04-09 14:11:08 UTC+00:00

Julie Nilsen Steinnes

bankID

NO BankID - 64a69018-f623-473b-a562-f14f332ca525

2025-04-10 06:22:56 UTC+00:00

Henning Sveen

bankID

NO BankID - 19a6556f-69d1-4b98-b102-7154cf79c18a

2025-04-14 17:24:36 UTC+00:00

Anne Onarheim Moger

bankID

NO BankID - 7cf1f6d8-a4b2-448a-a619-263633c7ef93

Document ID: fd043e93-f933-46cd-b262-62d175a381b6

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøte i Eierseksjonssameiet Huitfeldtsgate 47

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eierseksjonssameiet Huitfeldtsgate 47.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember2024 • Resultatregnskap 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: T28AY-27M57-6FSLU-5L3NK-2A8DJ-TRKUN

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: T28AY-27M57-6FSLU-5L3NK-2A8DJ-TRKUN

ecit | NORIAN



EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

EIERSEKSJONSSAMEIET HUITFELDTSGATE 47

Møtet gjennomføres
ved skriftlig avstemming
i møteperioden

Stortingsgata 2 | Postboks 1095 Sentrum | 0104 Oslo

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE OG GENERALFORSAMLING

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

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet [generalforsamlingen] ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet*.»

SKRIFTLIG AVSTEMMING

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

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

HVORDAN STEMMER DU?

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

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

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

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

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

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

KRAV OM FYSISK MØTE – FRIST mandag 10. februar 2025

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

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

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

Til eiere i Eierseksjonssameiet Huitfeldtsgate 47

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

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

Åpent for skriftlig avstemming: 06.02.2025 til og med 17.02.2025 kl. 23:30

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder foreslås Bethina Bakken v/ECIT NORIAN AS.

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører foreslås Bethina Bakken v/ECIT NORIAN AS.
Som protokollvitne foreslås Henning Sveen.

1.3. Registrering av stemmeberettigede
Det foreslås at innkomne skriftlige stemmer registreres som antall stemmeberettigede.

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. Låneopptak

Forslagsstiller: Styret

Styrets saksfremstilling:
I forbindelse med rehabilitering av fasaden i sameiet har Oslo Murmesterbedrift avdekket at det er svært dårlig tilstand på mye av mursteinen bak pussen på fasaden. Det dreier seg om totalt ca. 1000 murstein som må skiftes, samt noe fug som er av så dårlig kvalitet at den også må byttes ut. Basert på hvordan fasaden så ut fra utsiden hadde man ikke forventet at tilstanden var så ille som det nå viser seg at den er.

Opprinnelig i prosjektet var det reparasjon av fasade og maling av vinduer. Utskiftning av murstein kommer i tillegg til dette. Man har også en takrenne som lekker, noe som har resultert i fuktskader øverst på fasaden. Totalt vil merkostnadene til dette sannsynligvis beløpe seg til ca. kr 500 000. Da det allerede er innhentet betydelig med kapital ønsker vi derfor å finansiere resterende kostnader gjennom lån. Dette blir et IN-lån, slik at de som har mulighet kan gjøre opp sin andel av lånet umiddelbart eller på et senere tidspunkt. Lånet har en nedbetalingstid på 20 år og en rente på 7,4%. Lånet fordeles ihht. eierbrøken.

Vi ser også for oss at det kan dukke opp enkelte ting på baksiden av bygget som ikke er hensyntatt i tilbudet fra entreprenør. På baksiden skal man kun gjøre en reparasjon av enkelte felter øverst på fasaden fra lift.
Vi vil derfor ha en avstemming gjennom ekstraordinær generalforsamling på et låneopptak med låneramme opp til NOK 800 000, hvor vi kun låner opp det vi faktisk behøver for å dekke kostnader knyttet til nødvendig arbeid. Dette vil med stor sannsynlighet ikke beløpe seg til mer enn NOK 600 000 (for hele prosjektet).

I prosjektet er skraping og maling av vinduer på frontfasade inkludert. Dersom det skulle være behov for dette på baksiden har vi fått en fastpris fra entreprenør på dette per vindu. Pris for dette er kr 3 500 per vindu. Dette er gitt at treverket i vinduet ikke er råttent.

Når det gjelder vinduer og hvem som har ansvar for vedlikehold av disse sier §6 i sameiets vedtekter at vinduene tilhørende boligene er den enkeltes seksjonseiers ansvar. Vi vil derfor be om tilbakemelding fra de som ønsker maling av vinduene i sin leilighet i bakgården. Denne kostnaden vil da bli fakturert hver enkelt seksjonseier via forretningsfører.

Styret foreslår finansiering via såkalt «IN-ordning». Dette innebærer at hver enkelt enhet kan nedbetale sin andel av lånet raskere enn den opprinnelige løpetiden. Se vedlegg for nærmere informasjon om en slik ordning.

Ved ønske om å innfri sin andel, kan dette avtales med ny forretningsfører fra 1. juni 2025.

Under følger en oversikt pr. seksjon, med forbehold om totalt beløp og eventuelle renteendringer:

Fordeling av lån per seksjon/andel/aksje:

Eiendomskode	Teller	Brøk %	Renter per termin	Avdrag per termin	Totalt per termin	Andel gjeld nytt lån
355-1-01	71	8,38 %	kr 414	kr 123	kr 536	kr 67 060
355-1-02	81	9,56 %	kr 472	kr 140	kr 612	kr 76 505
355-1-03	76	8,97 %	kr 443	kr 131	kr 574	kr 71 783
355-1-04	65	7,67 %	kr 379	kr 112	kr 491	kr 61 393
355-1-05	54	6,38 %	kr 315	kr 93	kr 408	kr 51 004
355-1-06	55	6,49 %	kr 320	kr 95	kr 415	kr 51 948
355-1-07	47	5,55 %	kr 274	kr 81	kr 355	kr 44 392
355-1-08	33	3,90 %	kr 192	kr 57	kr 249	kr 31 169
355-1-09	54	6,38 %	kr 315	kr 93	kr 408	kr 51 004
355-1-10	55	6,49 %	kr 320	kr 95	kr 415	kr 51 948
355-1-11	47	5,55 %	kr 274	kr 81	kr 355	kr 44 392
355-1-12	33	3,90 %	kr 192	kr 57	kr 249	kr 31 169
355-1-13	54	6,38 %	kr 315	kr 93	kr 408	kr 51 004
355-1-14	44	5,19 %	kr 256	kr 76	kr 332	kr 41 558
355-1-15	78	9,21 %	kr 454	kr 135	kr 589	kr 73 672
Kontroll/sum	**847**	**100 %**	**kr 4 933**	**kr 1 463**	**kr 6 396**	**kr 800 000**

Forslag til vedtak:

Sameiet vedtar med dette å ta opp et nytt annuitets lån på inntil kr 800 000,-, med 20 års løpetid, til vedlikeholdsutgifter i forbindelse med fasaderehabilitering.

Styret får fullmakt til å inngå en avtale om administrativ IN-ordning med forretningsfører, som lar den enkelte innfri hele eller deler av sitt lån.
Se vedlegg for detaljer om IN-ordning.

NORIAN
a part of ECIT

T: +47 22 91 14 86
E: eiendom@norian.no
www.norian.no

Norian Regnskap AS
Postboks 1095 Sentrum
0104 OSLO

INFORMASJON OM INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD (Administrativ IN-ordning uten bankavtale) I EIERSEKSJONSSAMEIE

Individuell nedbetaling av fellesgjeld i eierseksjonssameier tillater den enkelte seksjonseier å betale ned hele eller deler av sin andel av sameiets fellesgjeld for dermed å få lavere månedlige felleskostnader. Ordningen kalles en administrativ IN-ordning. Det er viktig å merke seg at individuell nedbetaling av fellesgjeld i et eierseksjonssameie er forbundet med en viss risiko for tap. Dette gjennomgås nærmere på neste side. NORIAN oppfordrer samtlige seksjonseiere til å sette seg inn i hvordan løsningen med individuell nedbetaling av fellesgjeld fungerer og hvilken risiko dette innebærer.

Nærmere om ordningen

IN-ordningen administreres av NORIAN, ordningen er uten bankavtale. Ved etablering av ordningen vil det tilkomme et etableringsgebyr til NORIAN iht. gjellende prisliste.

Innbetalinger kan gjøres inntil to ganger i året. Som hovedregel gjennomføres ekstraordinære innbetalinger 01.03 eller 01.09. Seksjonseiere som ønsker å innfri må uoppfordret melde om dette til NORIAN (innbetalingsdato avhenger ønskede innfrielser og avtale sameiet inngår). Minimumsbeløp for innbetaling er kroner 30.000, likevel slik at du alltid kan innbetale restsaldo på din andel selv om denne er lavere.

Restsaldo fås opplyst ved henvendelse til NORIAN. Dersom du ønsker å innbetale hele eller deler av din andel fellesgjeld, vil vi sende deg en giro med KID. Ved betaling skal KID-nummer benyttes. Innbetaling må være mottatt senest 10 dager før termindato. Du vil deretter motta en kvittering som bekrefter din innbetaling. Tjenesten er gebyrbelagt og belastes seksjonseier i henhold til gjeldende prisliste, p.t. kr. 2.500,- eks. mva. Det tas forbehold om endrede priser. Videre er det forbehold knyttet til om långiver belaster et gebyr for innbetalingen. Dette gebyret vil eventuelt påfalle seksjonseier.

Etter innbetaling vil månedlige felleskostnader bli omberegnet og den delen som går til betjening av fellesgjeld blir redusert tilsvarende. På ligningsoppgaven og ved utsendelse av boliginfo vil andel fellesgjeld være redusert.

En individuell nedbetaling av fellesgjeld er endelig. Det er ikke mulig å øke egen andel av fellesgjeld igjen dersom du senere skulle få behov for det innbetalte beløp. Leiligheten kan imidlertid være et bedre panteobjekt for et privat banklån.

NORIAN
a part of ECIT

NORIAN gjennomfører årlig avregning av IN-ordningen. Avregninger utenom kan også forekomme hvis det er hensiktsmessig for det enkelte boligselskapets situasjon. NORIAN vurderer hvorvidt en slik avregning gjennomføres. Alle avregninger faktureres iht. gjellende prisliste.

NORIAN
a part of ECIT

Risiko knyttet til individuell nedbetaling av fellesgjeld

Det er viktig å merke seg at individuell nedbetaling av fellesgjeld i et eierseksjonssameie er forbundet med en viss risiko for tap.

NORIAN oppfordrer samtlige seksjonseiere til å sette seg inn i hvordan løsningen med individuell nedbetaling av fellesgjeld fungerer og hvilken risiko dette innebærer. Sameiets risiko for tap er lav med tanke på verdiene som ligger i bygget, men det må informeres om at risikoen eksisterer.

Normalt har ikke et eierseksjonssameie, på samme måte som et borettslag, egen bygningsmasse eller eiendeler som kan benyttes som pantesikkerhet for et banklån. Fellesgjelden i et eierseksjonsameie er derfor vanligvis gitt i form av et gjeldsbrevlån uten pantesikkerhet, gjerne kalt et «blanco»-lån.

Det er sameiet som en helhet som har ansvaret for løpende betjening av lånet overfor långiver. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for eierseksjonssameiets fellesgjeld overfor långiver etter størrelsen på sameiebrøken. Individuell nedbetaling av egen andel fellesgjeld fritar ikke for dette ansvaret. Det er derfor viktig at sameiet har god nok likviditet til å kunne betjene lånet også dersom det i en periode skulle forekomme mislighold av felleskostnadene.

Sameiet har legalpant (lovfestet panterett) etter eierseksjonsloven for felleskostnader mv. i hver seksjon på inntil to ganger grunnbeløpet i folketrygden (utgjør p.t. kr. 237 240,-). Dette reduserer risikoen for tap ved betalingsmislighold fra én eller flere seksjonseiere. Tvangsrealisering av legalpant kan imidlertid ta tid og påvirke sameiets likviditet.

Sameiets likviditetssituasjon og lånets størrelse opp mot verdien på seksjonene vil være sentrale momenter i vurderingen av risiko. I et eierseksjonssameie med god likviditet og forholdsmessig lav gjeld, vurderes normalt risikoen for etablering av en ordning for individuell nedbetaling av fellesgjeld som lav.

NORIAN
a part of ECIT

Underskrift

Jeg har gjennomgått og forstått dette informasjonsskrivet om individuell nedbetaling av fellesgjeld i eierseksjonssameie. Jeg har forstått risikoen som er knyttet til en slik nedbetaling av fellesgjeld, og jeg ønsker å innfri (sett kryss/fyll inn):

- ☐ Hele fellesgjelden min
- ☐ Beløp: kr. _____,00 (vennligst skriv tydelig)

Eiers navn (blokkbokstaver): _____

Eier av seksjon nummer ____ i Sameiet [NAVN]

Signatur: _____
Sted & dato:

Evt. Medeiers navn (blokkbokstaver): _____

Medeier av seksjon nummer ____ i Sameiet [NAVN]

Signatur: _____
Sted & dato:

FULLMAKTSSKJEMA
ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

- Det følger av borettslagsloven § 7-3 (1) at ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. I motsetning til hva som gjelder for borettslag (brl. § 7-3 (1)) kan en fullmektig ha et ubegrenset antall fullmakter i sameiermøtet. Fullmakten må gis til en bestemt person.

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

VEDTEKTER
FOR
EIERSEKSJONSSAMEIET HUITFELDTSGATE 47
org.nr. 996345327

Endret i årsmøte 05.05.2015

§ 1
Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Huitfeldtsgate 47. Sameiet har adresse Huitfeldtsgate 47, 0253 Oslo med gnr. 209, bnr. 125 i Oslo kommune.
Totalt er det 15 seksjoner i sameiet, alle boligseksjoner.

§ 2
For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

§ 3
En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til en bygning benevnes seksjon.

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

§ 4
Den enkelte sameier har full råderett over sin seksjon.

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

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

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

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

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

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

§ 5
Sameierne har plikt til å rette seg etter sameiets vedtekter og ordensregler samt vedtak av sameiermøtet og styret.

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

§ 6
Innvendig og utvendig vedlikehold og fremtidige påkostninger av bruksenheten påhviler den enkelte sameier.

Vinduene tilhørende boligene er den enkeltes seksjonseiers ansvar.

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

§ 7
Eierseksjonssameiet skal:

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

§ 8
Sameiet betaler alle kostnadene til drift av sameiets fellesareal og felles tekniske anlegg samt offentlige avgifter, forretningsfører og alle andre kostnader som naturlig hører inn under drift av sameiet.

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

Dette være seg;

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

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

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

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

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

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

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

§ 9
Ved eventuell fremleie plikter en å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, samt varigheten av fremleie.

§ 10
Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, kfr. lov om eierseksjoner §26.

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

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

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

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

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

§ 11
Hvert år innen 30. april skal det avholdes ordinært sameiermøte. Innkalling til ordinært sameiermøte skjer skriftlig med minst 8 dager, høyst 20 dagers varsel. Sameiermøtet ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

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

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

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

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Årsberetning fra styret

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

§ 12
På sameiermøtet har sameierne stemmerett. Flertallet regnes etter antall nærings- og boligseksjoner, slik at hver seksjon gir én stemme. Det er anledning til å møte ved fullmektig.

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

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

Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.
Det kreves 2/3 av de avgitte stemmer til tiltak om:

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i boligsameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold.

2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.

3. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom.

4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendommen som går utover vanlig forvaltning.

5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.

6. Vedtak om reseksjonering.

7. Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne utover 5% av de årlige fellesutgiftene.

8. Vedtektsendringer.

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

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

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

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

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

§ 13
Eierseksjonssameiet ledes av et styre på tre medlemmer. Det velges to varamenn. Styret og varamenn velges av sameiermøtet. Funksjonstiden for leder og øvrige styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år.

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

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

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

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

§ 14
Styret ansetter ved behov forretningsfører. Forretningsfører forestår den daglige drift av boligsameiets eiendom. Han/hun sørger for innkreving av kostnadsbidrag fra sameierne og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer han/hun overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjæring om tvangssalg jfr. §16 (2).

§ 15
Sameiet har som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 1 G til enhver tid, jfr. lov om eierseksjoner §25.
Forretningsfører har ved en seksjonseiers mislighold av økonomisk art fullmakt til å begjære tvangsauksjon over vedkommende seksjon.
Seksjonseierne kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

§ 16
De som ikke deltar på dugnad, vil motta et dugnadsgebyr på NOK 500,-.

§ 17
Eventuelle tvister mellom sameiet og seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 18
Endring av boligsameiets vedtekter kan bare besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf. lov om eierseksjoner §28 (2).

§ 19
Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

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

Vedtektene endret i sameiermøtet 05.05.2015

Nordvik Sandvika
E-post: h.nielsen@nordvikbolig.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Eierseksjonssameiet Huitfeldtsgate 47**

Megleropplysninger 20.02.2026
Vi viser til forespørsel av 20.02.2026

Boligselskap:	Eierseksjonssameiet Huitfeldtsgate 47
Organisasjonsnr:	996 345 327
Gnr./bnr:	209 / 125
Eier(e):	Gro Johanne Storvik Dixon
Seksjons-/andelsnr:	14
Adresse:	Huitfeldts gate 47A, 0253 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/huitfeldts47
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/huitfeldts47/contact

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	If Skadeforsikring NUF, avtalenr. SP5932838.1.3
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet

Informasjon om lån - Lån I:

Bank:	DNB Bank ASA	
Lånenummer:	1636.22.71766	
Nominell rente (flyt):	7,10 %	
Innfrielsesår:	2030	
Lånetype:	Annuitet	
Antall terminer pr år:	12	
Saldo pr 01.02.2026:	kr	127 551
Andel av saldo	kr	-
IN-ordning:	Ja	

Lån II:

Bank:	DNB Bank ASA	
Lånenummer:	1516.02.37403	
Nominell rente (flyt):	6,90 %	
Innfrielsesår:	2044	
Lånetype:	Annuitet	
Antall terminer pr år:	12	
Saldo pr 01.02.2026:	kr	488 694
Andel av saldo	kr	29 137
IN-ordning:	Ja	

Total andel fellesgjeld:

kr 29 137

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 3.596,- pr. md.
Renter og avdrag (IN-lån 2)	kr 235,- pr. md.
Vedlikeholdsavsetning	kr 195,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 4.026,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 12 098	kr 29 137

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
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.

a.

3die DISTRIKT
Journal Nummer 12.83.
HBILAG

C78. 161-209-220/83.

Januar 1916

Bygningsanmeldelse.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grunden Matr.-No. 47.

Hansfeldts Gade skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: 660 Kvadrat Alen 268 Kvm

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) 340 Kv° (225 Kvm)

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Bygningen ønskes til beboelse for 3 Familier

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

Januar—1916

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33) Bygningen lände fra Grunden til Gesimsen Overkant 21° Gadens bredde er 26 Alen

Etagernes Antal 3 Etages bygning

Etagernes Høider (§ 44) 3°6" mellem Gulv og Gulv

Fundamentering (§ 25) af Cloaster umiddelbart paa Fjeld

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Harold C. Tellez Arkitektkontor
Bygdøy Allé 28 B
0265 OSLO

Dato: 14.03.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200714458-43 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Øyvind Guttormsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HUITFELDTS GATE 47	Eiendom:	209/125/0/0
Tiltakshaver:	A & E Eiendomsutvikling AS c/o N. M. Thune AS	Adresse:	Pb 6482 Etterstad, 0605 OSLO
Søker:	Harold C. Tellez Arkitektkontor	Adresse:	Bygdøy Allé 28 B, 0265 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - HUITFELDTS GATE 47

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 14.03.2013 av:

Øyvind Guttormsen - Saksbehandler
Per-Arne Horne - Enhetsleder

Kopi til: A & E Eiendomsutvikling AS c/o N. M. Thune AS, Pb 6482 Etterstad, 0605 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.11.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

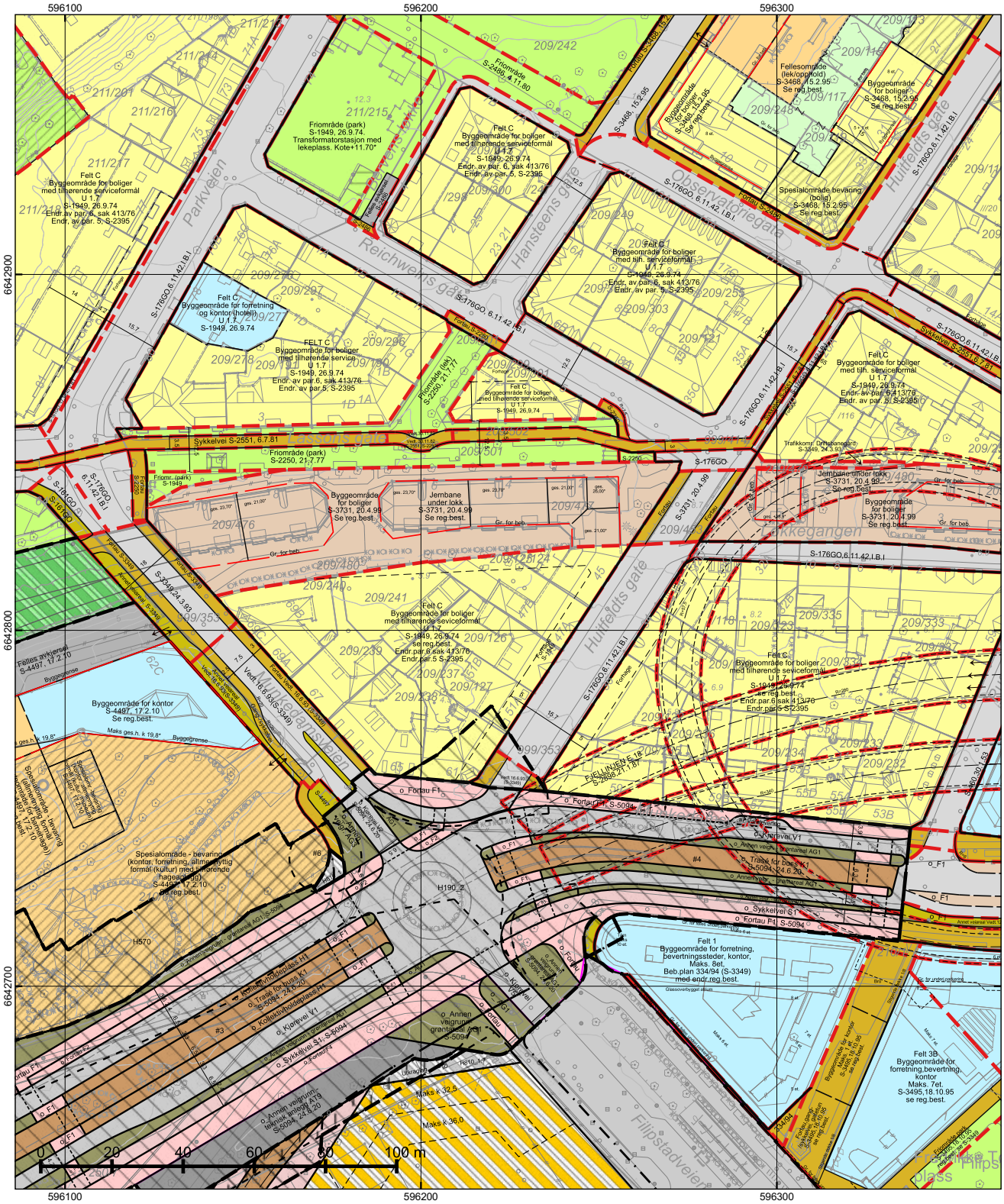
PlottID/Best.nr: 150308/ 86522982
Adresse: Huitfeldts gate 47
Gnr/Bnr: 209/125

Deres ref.:

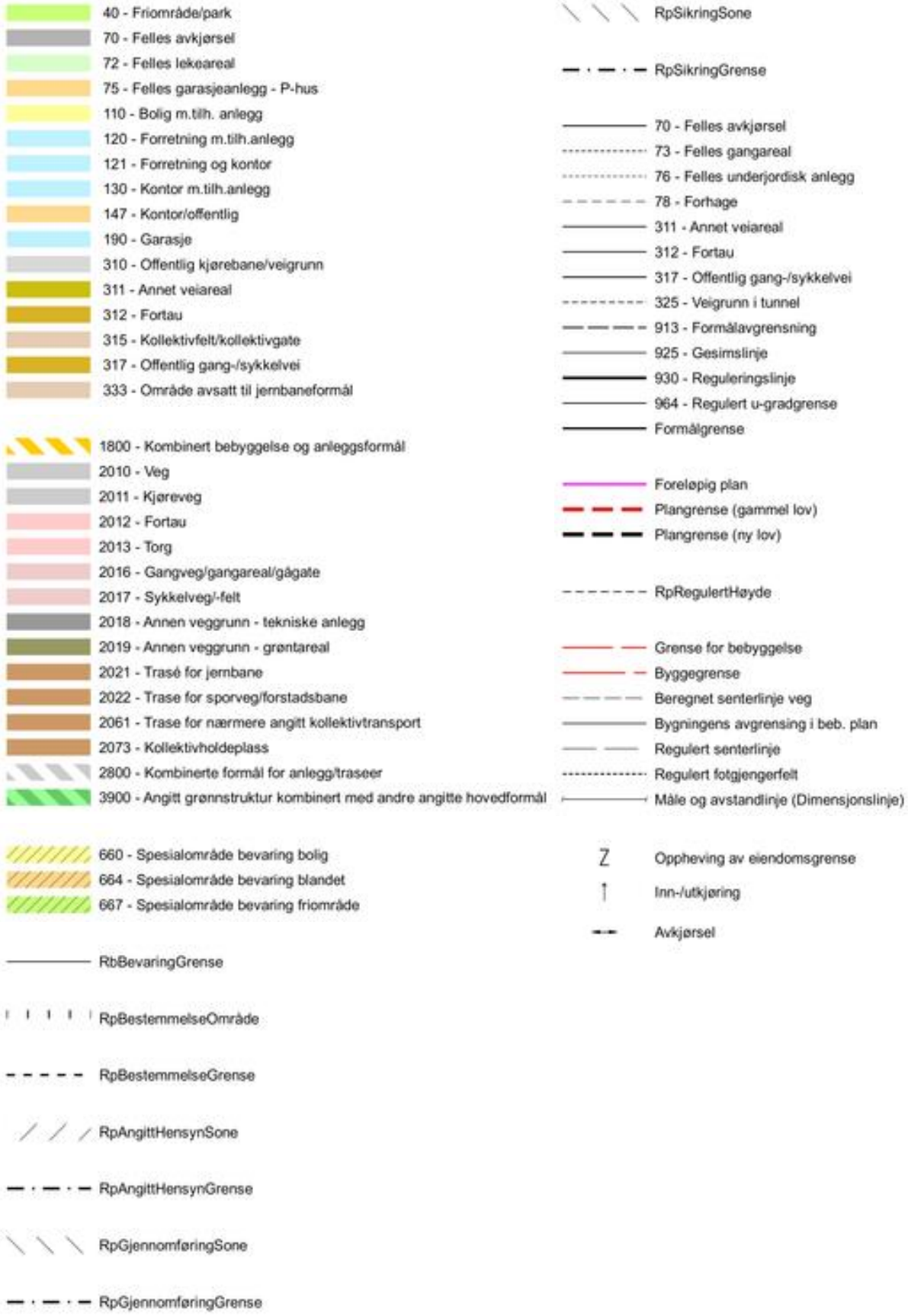
Kommentar:

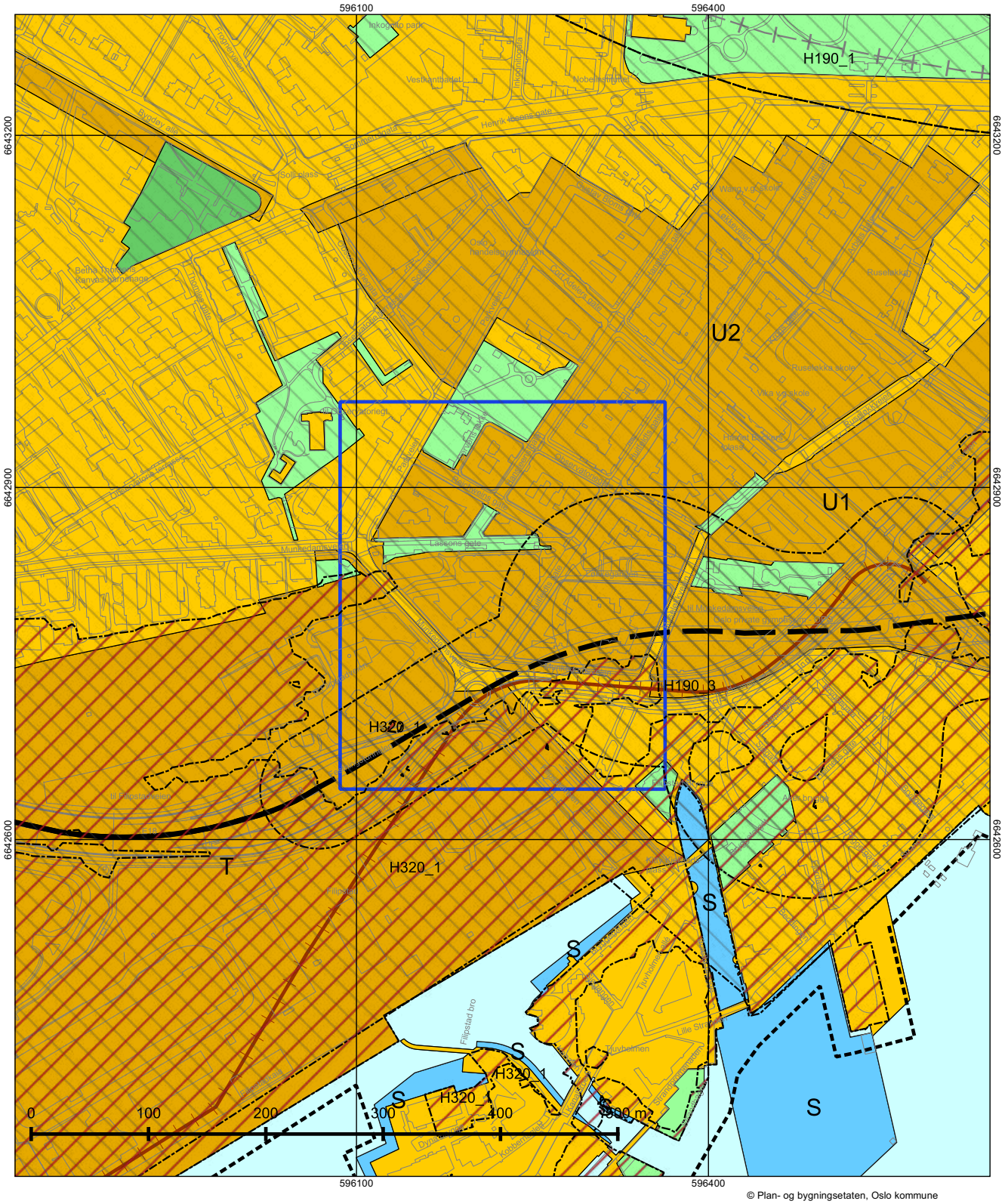
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


596100
596200
596300
6642900
6642800
6642700
Parkveien
Reichweins gate
Hansteens gate
Huitfeldts gate
Observatoriegata
Fillipstadveien
Sykkelvei S-2551, 6.7.81
Friområde (park) S-2250, 21.7.77
Friområde (park) S-1949, 26.9.74. Transformatorstasjon med lekeplass. Kote+11.70*
Felt C Byggeområde for boliger med tilhørende serviceformål U 1.7 S-1949, 26.9.74 Endr. av par.6, sak 413/76 Endr. av par. 5, S-2395
Felt C Byggeområde for boliger med tilh. serviceformål U 1.7 S-1949, 26.9.74 Endr. av par. 6, sak 413/76 Endr. av par. 5, S-2395
Felt C Byggeområde for boliger med tilhørende service U 1.7 S-1949, 26.9.74 Endr. av par 6, sak 413/76 Endr. av par 5, S-2395
Felt C Byggeområde for boliger med tilhørende serviceformål U 1.7 S-1949, 26.9.74 se reg.best. Endr.par.6 sak 413/76 Endr.par.5 S-2395
Felt C Byggeområde for boliger med tilhørende seviceformål U 1.7 S-1949, 26.9.74 se reg.best. Endr.par.6 sak 413/76 Endr.par.5 S-2395
Felt C Byggeområde for forretning og kontor (hotell) U 1.7 S-1949, 26.9.74
Byggeområde for boliger S-3731, 20.4.99 Se reg.best.
Jernbane under lokk S-3731, 20.4.99 Se reg.best.
Byggeområde for kontor S-4497, 17.2.10 Se reg.best.
Maks ges.h. k 19,8*
Byggegrense
Spesialområde - bevaring (kontor, forretning, allmennyttig formål (kultur) med tilhørende hagestue og bolig) S-4497, 17.2.10 Se reg.best.
Felt 1 Byggeområde for forretning, bevertningssteder, kontor, Maks. 8et, Beb.plan 334/94 (S-3349) med endr.reg.best.
Felt 3B Byggeområde (for forretning,bevertning, kontor Maks. 7et. S-3495,18.10.95 se reg.best.
Fellesområde (lek/opphold) S-3468, 15.2.95 Se reg.best.
Spesialområde bevaring (bolig) S-3468, 15.2.95 Se reg.best.
Byggeområde for boliger S-3468, 15.2.95 Se reg.best.
Byggeområde for boliger S-3468, 15.2.95 Se reg.best.
Trafikkomr. Drivstasjon S-3349, 24.3.93
Fellesområde (lek/opphold) S-3468, 15.2.95 Se reg.best.
Annen veggrunn - grøntareal AG1 S-5094
Annen vegg. - grøntareal AG1
Trasé for buss K1 S-5094, 24.6.20
Kollektivholdeplass H1
Kjørevei V1
Sykkelvei S1
Fortau F1
Annen vegg. - grøntareal AG1 S-5094
Annen vegg. - grøntareal AG1 S-5094, 24.6.20
Annen vegg. - grøntareal AG1 S-5094, 24.6.20
Annen vegg. - grøntareal AG1 S-5094, 24.6.20

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.11.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150308/86522982
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 kommune
Plan- og bygningsetaten

Henrik Nielsen
HUITFELDTS GATE 47A

Dato: 28.11.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86522982
8880023

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.209 BNR. 125

Vi viser til bestilling av 20251128 for HUITFELDTS GATE 47A.

GNR. 209 BNR. 125

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.11.1883.

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

517 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

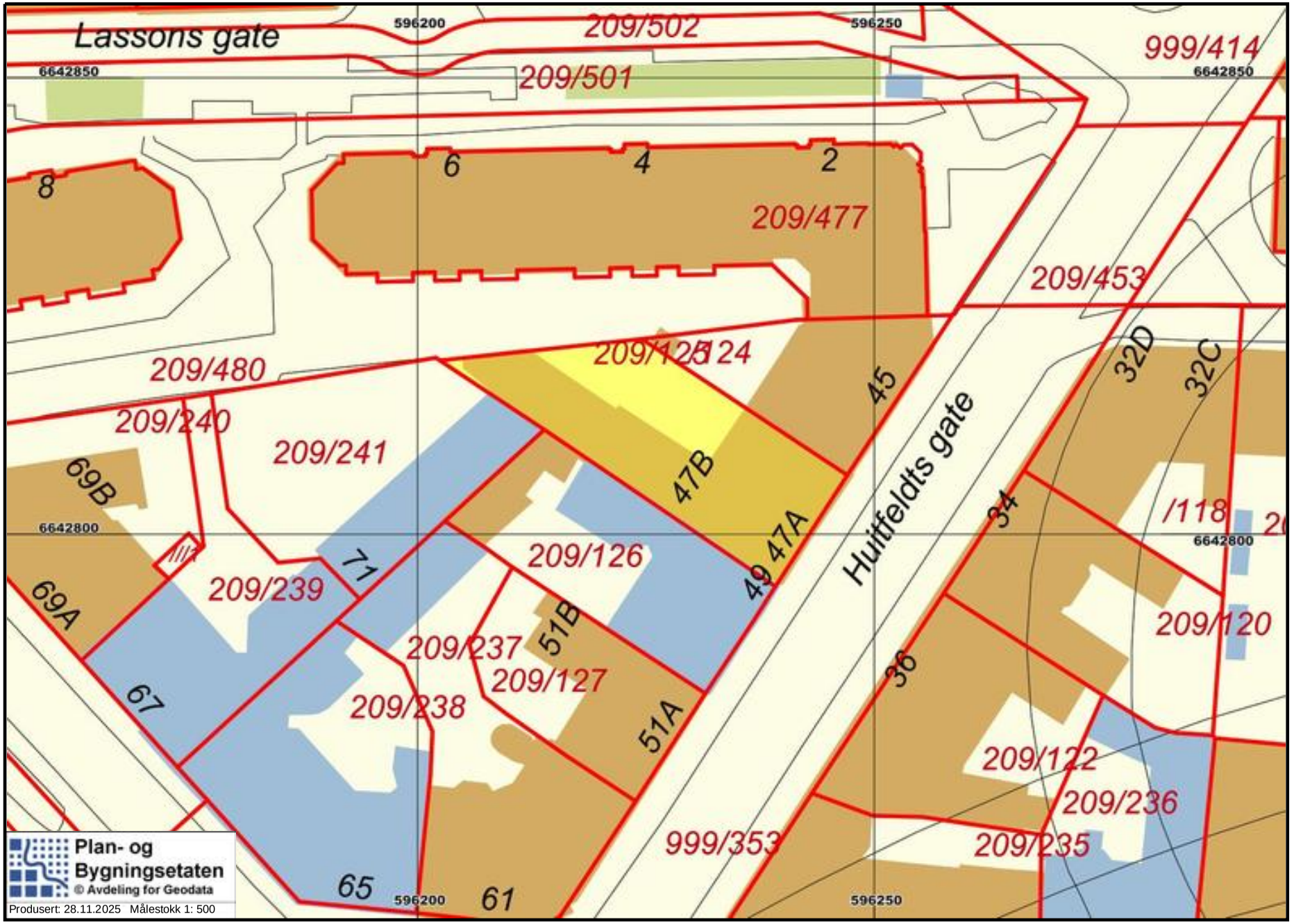
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


Lassons gate
596200
596250
6642850
6642800
209/502
209/501
999/414
209/477
209/453
209/480
209/240
209/241
209/125
209/124
209/126
209/239
209/237
209/127
209/238
209/120
209/122
209/236
209/235
999/353
Huitfeldts gate
8
6
4
2
45
47B
49
47A
69B
69A
71
67
51B
51A
65
61
32D
32C
34
36
/118
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 28.11.2025 Målestokk 1: 500

Oslo

S-1949

Endret reguleringsplan for kvartalene mellom Drammensveien og Drammensbanen fra Leiv Eirikssons gate til Arbiens gate, Ruseløkkveien og Munkedamsveien - Ruseløkka/Hjortnes/Skillebekk, Oslo kommune

Vedtaksdato: 26.09.1974
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197401375
Lovverk: BL 1965
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: V101091, 10385

Dokumentet består av 4 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

Med endringer sak 413/76 og S-2395

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR KVARTALENE MELLOM DRAMMENSVEIEN OG DRAMMENSBANEN FRA LEIV EIRIKSSONS GATE TIL ARBIENS GATE, RUSELØKKVEIEN OG MUNKEDAMSVEIEN - RUSELØKKA/HJORTNES/SKILLEBEKK, OSLO KOMMUNE.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 1. Gjeldende byggelinjer, byggegrenser og forhager opprettholdes.

§ 2. I plansone A, B, C og D kan det innpasses sosiale fellesfunksjoner og servicefunksjoner (barnehage, nærbutikker, helsesenter, kafé, ungdomsklubb etc.) dersom disse etter bygningsrådets skjønn i det vesentlige vil betjene strøket.

§ 3. Bygningsrådet kan forlange at det ved byggemelding for enkelteiendommer vises hvordan det omsøkte prosjektet kan passes inn i en plan for det aktuelle kvartal eller den aktuelle plansone.

§ 4. Med bebyggelsesplanen skal det følge plan for plassering av anlegg som nevnt i bygningslovens paragraf 69. Denne planen skal primært sikre beboerne tilfredsstillende opphold i det fri.

§ 5. Ved nybygg må utnyttelsesgraden holdes innen den utnyttelsesgraden som er angitt på reguleringskartet for vedkommende felt. (Se vedl. kopi av endr. av 9/5-79 sak 2395)

§ 6. Ved nybygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
- 30% 2-roms leiligheter
- 70% 3-roms eller større leiligheter med hovedvekten på 4-roms.

De ulike leiligheters størrelse (antall m2) må ikke overstige Husbankens arealgrenser.
Tillegg til paragraf 6 se sak 413/76

§ 7. Det enkelte felt skal dekke sitt eget parkeringsbehov. Parkeringen skal søkes samlet i fellesanlegg.
Parkeringsanleggene skal fortrinnsvis lokaliseres til det overordnede veinettet. (Drammensveien, Filipstadveien)
Det skal etableres en bilplass pr. familieleilighet og 0,5 bilplass pr. hybelleilighet (innbefattet 2-roms).

§ 8. Med unntak av Løkkeveien (Dronning Mauds gate) skal gatene være lokale atkomster. I den grad tverrprofilet ikke er vist i reguleringsplanen kan dette fastsettes av bygningsrådet.

§ 9. Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.

§ 10. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.

*** SLUTT PÅ S-1949 ***

sak 413/76 i møte 03.11.1076

Forslag til vedtak:

I medhold av par 28 nr. 2 og under henvisning til par 26 g i bygningslov med vedtekt for Oslo, vedtar bygningsrådet endringer av paragraf 6 i reguleringsbestemmelsene i tilknytning til "Ruseløkka/Skillebekkplanen".

§ 6 skal lyde:

a) "Ved nybygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
   - 30% 2-romsleiligheter
   - 70% 3-romsleiligheter eller større, med hovedvekten på 4-roms.

   De ulike leilighetsstørrelser (antall m2) må ikke overstige Husbankens arealgrenser."

b) "Ved ombygging eller delvis ombygging av eksisterende bygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
   - 30% 2-romsleiligheter
   - 70% 3-romsleiligheter eller større, med hovedvekten på 4-roms."

Enstemmig vedtatt.

*** SLUTT PÅ 413/76 ***

S-2395,09.05.79

ENDRET REGULERINGSPLAN FOR TRAFIKKSANERING I RUSELØKKA/SKILLEBEKK-OMRÅDET. - FORTAU OVER FRAMNESVEIEN, PARKVEIEN, RUSELØKKVEIEN v/nr.59, I KRYSSENE MUNKEDAMSVEIEN / HUITFELDTS GATE OG RUSELØKKVEIEN / CORT ADLERS GATE. RUSELØKKA/SKILLEBEKKPLANEN: ENDRING AV PARAGRAF 5 I REGULERINGSBESTEMMELSENE (ETASJETALL), OSLO KOMMUNE.

Deres brev av 20.mars 1979.

I medhold av par. 28,1, jfr. par. 27 i bygningsloven av 18. juni 1965 stadfester departementet vedtak av Oslo kommunestyre den 14. mars 1979 om nevnte regulering.

Videre stadfester departementet kommunestyrets vedtak samme dag om endring av par 5 i reguleringsbestemmelsene i tilknytning til reguleringsplan for Ruseløkka/Skillebekk, stadfestet 26. september 1974.

Reguleringsbestemmelsenes par 5 skal lyde:

"Ved nybygg må utnyttelsesgraden holdes innenfor den utnyttelsesgrad som er angitt på reguleringskartet for vedkommende felt. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer".



FREMTIDIG SNITT A-A

C	REV. AV SMÅ TAKVINDUER	AM	13.04.2010	HCT
B	VENTILER PÅ PLAN/FASADE	MCP	06.07.2009	HCT
A	REV. AV PLANLØSNINGER	HSF	05.12.2008	HCT
REV.	TITTEL	TEGN.	DATO	KONTR.

PROSJEKT: HUIFELDTS GATE 47 GNR/BNR: 209/125
OMBYGGING / REHABILITERING.

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK DATO: 30.10.2007

TEGN. TITTEL:	ANSV TEGN:	SIGN	HCT
FREMTIDIG	ANSV KONTR:	SIGN	HCT
SNITT A-A	TEGN NR: 08 - F	MÅL:	1:100

TILTAKSHAVER:
A & E EIENDOMSUTVIKLING AS

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:
HAROLD TELLEZ ARKITEKTKONTOR

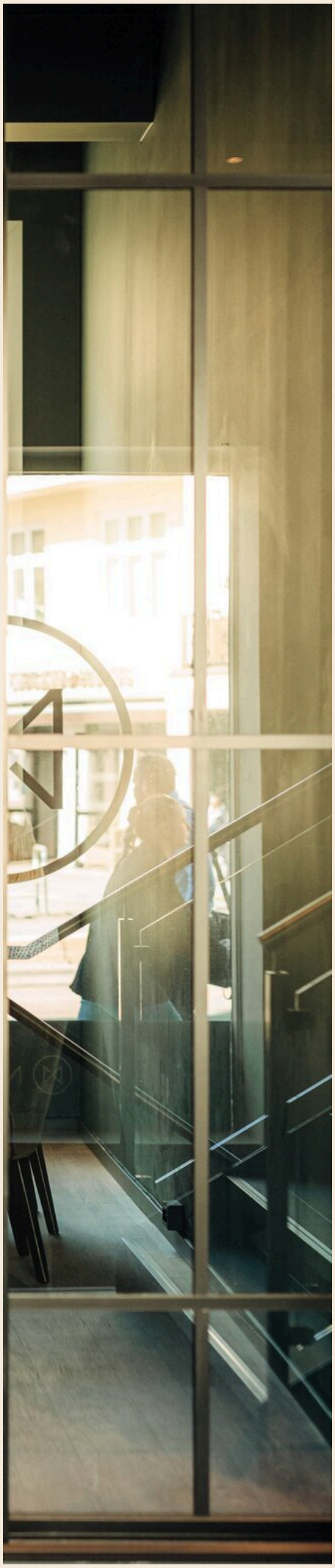
ANSVARLIG KONTROLLERENDE FOR PROSJEKTERING:
HAROLD TELLEZ ARKITEKTKONTOR

HAROLD TELLEZ
ARKITEKTKONTOR
BYGDØY ALLE 28B, 0265 O S L O
ORG.NR. 983 159 605 M O B : 934 22 047

Velkommen til

Nordvik Sandvika

Nordvik Bolig avd. Sandvika er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig.



Jørgen Kanitz' gate 22, 1337 SANDVIKA

67 11 05 05

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 45-0112/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Huitfeldts gate 47A 0253 OSLO
Matrikkel: Gnr 209, bnr 125, snr 14 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Henrik Nielsen

Eiendomsmegler / Partner
Vestre Bærum Eiendomsmegling AS
h.nielsen@nordvikbolig.no
952 86 829