NORDVIK

# Huitfeldts gate 31

1 soverom | 42 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

# Huitfeldts gate 31

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 15 | Om boligen |
| 26 | Nabolagsprofil |
| 27 | Vedlegg |
| 42 | Egenerklæringsskjema |
| 49 | Andre vedlegg |
| 120 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 123 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 124 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 13.08.2026

# Nøkkelinformasjon



Lys og lekker 2-roms beliggende mot indre gård - BRA 52 kvm - innglasset balkong - Lave felleskostnader - Heis

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **5 650 000,-** |
| Omkostninger | **142 610,-** |
| Totalpris | **5 803 622,-** |
| Fellesgjeld | **11 012,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **2 571,-** |
| BRA-i | **42 kvm** |
| Soverom | **1** |
| Boligtype | **Selveierleilighet** |
| Byggeår | **1988** |
| Eierform | **Eierseksjon** |

## Kort fortalt

Velkommen til Huitfeldts gate 31!

En lekker og attraktiv 2-roms selveier med en sentral, men samtidig skjermet beliggenhet. Boligen har en helt unik innglasset balkong med isolerglass og gulvvarme på 6 kvm som kommer i tillegg til BRA-I. Arealet har flere bruksmuligheter og kan innredes som et praktisk hjemmekontor eller benyttes som en ekstra stue.

Leiligheten har gjennomgått en rekke oppgraderinger i nyere tid og holder en god standard.

Høydepunkter:

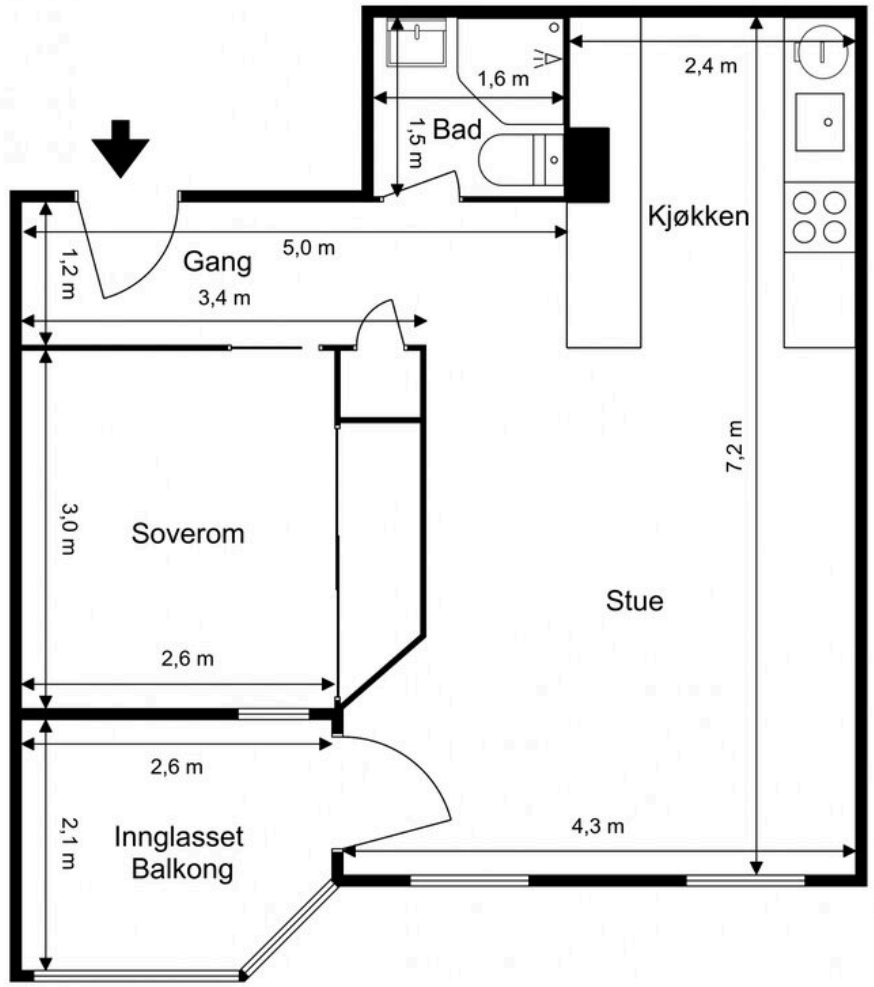
- Heis
- Nye vinduer i 2022 og balkongdør i 2021
- Lekker HTH kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer
- Innglasset balkong
- Lave felleskostnader

Huitfeldts gate har en attraktiv og sentral beliggenhet i Vika, med kort vei til Aker Brygge, Tjuvholmen, sentrum, Solli plass, Frogner og Skillebekk.

# Planløsning

**4. Etasje**
BRA-i: 42 kvm
Total BRA: 52 kvm

## Huitfeldts gate 31
### 4. Etasje







FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.




















five
OCEANS
five
OCEANS
DURAVIT











# 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/nordvikundersokelsen






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
5-0393/26

**Boligtype og eierform**
Selveierleilighet (Eierseksjon)

**Adresse og betegnelse**
Huitfeldts gate 31, 0253 OSLO
Gnr 209, bnr 117, snr 15 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

**Selger**
William Ødegård

**Kjøpesum og omkostninger**
5 650 000,- (Prisantydning)
11 012,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 661 012,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
141 520,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
142 610,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
155 610,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 803 622,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 816 622,- (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**
1988

**Etasje**
4

**Antall soverom**
1

**Arealer**
BRA-i: 42 kvm
BRA-e: 4 kvm
BRA-b: 6 kvm
Totalt BRA: 52 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 42 kvm.
BRA-b: 6 kvm.
Total BRA: 48 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 4 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.

**Innhold**
Leiligheten inneholder: Gang, stue/kjøkken, bad, soverom, innglasset balkong.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 4 kvm og en skapbod.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

**Standard**
Gang:
Innbydende og lys entré med plass til skoskap og lagring av ytterklær i garderobeskap.

Stue:
Stuen har en god størrelse med rikelig plass til både en stor sofagruppe og spisebord, perfekt for hyggelige måltider og sosiale sammenkomster med venner og familie. Lekre overflater og flere lyskilder skaper et flott oppholdsrom. Den gode utformingen gir samtidig flere

møbleringsmuligheter og gjør det enkelt å innrede etter eget ønske. Fra stuen er det utgang til en romslig, nordvestvendt innglasset balkong på 6 kvm. Selger har i sin tid brukt dette både som hjemmekontor, treningsrom og ekstra oppholdsrom gjennom hele året. Fra balkongen har du utsikt mot rolige omgivelser. Det er montert varmekabler på gulvet.

Kjøkken:
Pent kjøkken med moderne og tidsriktig kjøkkeninnredning fra HTH. Innredningen har glatte fronter og heltre benkeplate med nedsenket oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med kullfiltervifte over stekesonen, kombiskap, opplegg for vaskemaskin og benkebereder. Det er integrert platetopp og stekeovn.

Bad:
Pent, flislagt baderom med gulvvarme. Badet er utstyrt med innfellbare dusjdører, wc og servantskap med ettgreps blandebatteri. Rommet har mekanisk avtrekk.

Soverom:
Soverommet har god plass til dobbeltseng og gode oppbevaringsmuligheter i garderobeskap.

**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.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

**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?
- Ja, ufaglært.
- Arbeid som er utført: 2026: Badet er overflatebehandlet med maling av eksisterende fliser og veggoverflater. Arbeidet er av kosmetisk karakter og omfatter ikke endringer i konstruksjon, membran, sluk eller rørinstallasjoner. Utført som egeninnsats.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2022 (tidligere eier): Det elektriske anlegget ble oppgradert av autorisert elektriker (Fjell Elektrikeren). Arbeidet omfattet blant annet nye kurser til kjøkken og vaskemaskin, downlights, nye stikkontakter og styring av gulvvarme. 2024: Det elektriske anlegget er videre oppgradert med nytt sikringsskap, nye kurser, nytt elektrisk opplegg i vinterhagen og nye downlights. Arbeidet er utført av autorisert elektriker.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja.
- Når ble kontrollen utført? 2024.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier opplyste at vann- og avløpsarbeider på kjøkken, inkludert opplegg til vaskemaskin, ble utført av autorisert rørlegger i 2022. Jeg har ikke utført ytterligere arbeider på vann- eller avløpsanlegget.

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: 2026: Den innglassede vinterhagen er omfattende oppgradert. Arbeidene omfatter avretting av gulv, legging av ny parkett, nye veggflater, maling og nytt elektrisk opplegg med downlights.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja.
- Oppgi type rapport og årstall: Det foreligger en tilstandsrapport utarbeidet i forbindelse med salget.

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?
- Ja.
- Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det foreligger arealoppmåling i tidligere salgsoppgave og tilstandsrapport.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen. Selger opplyser at han har samsvarserklæring for arbeid han har fått utført. Det foreligger ikke dokumentasjon for arbeid som tidligere eiere har fått utført.

**Bygningssakkyndig**
Mathias Walla Brandshaug V/ Fidens AS

**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:

- Leilighet er oppført i én etasje.
- Grunnmur er oppført i støpt betong.
- Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset.
- Taket er et flatt tak og saltak, og er tekket med metallplater.
- Etasjeskille er et betongdekke.
- Vinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass

Bygningsdeler som har fått TG2:

Vinduer og dører - eldre enn 35 år med usikker levetid
Etasjeskille og gulv på grunn - høydeforskjell i rom
Kjøkken - Trekk - omluftsvifte uten avtrekk til det fri
Avløpsrør - Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Vannledninger - vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Varmtvannsbereder - bereder er ikke lekkasjesikret
Våtrom - Overflate vegg/himling - manglende overflatebehandling på underside av dørblad
Våtrom - Dokumentasjon - dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler som har fått TG3:

Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk - membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader
Kostnadsestimat 200 000 - 500 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) - ikke målt i treverk

**Innbo og løsøre**
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe på soverom, TV, TV-benk og høyttalere følger heller ikke med.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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. Styret skal underrettes av alle leieforhold.

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. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
Energimerking på boligen er D
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

**Oppvarming**
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming med panelovner.
- Varmekabler på bad og innglasset balkong.

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. 3 749 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 2 571,- pr. mnd.
Inkluderer: Bygningsforsikring, bredbånd, kommunale avgifter, drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer, renhold, forretningsførsel og øvrige løpende kostnader knyttet til sameiets drift.

Felleskostnadene økte nettopp med ca. 20 % pga lave

felleskostnader over tid og prisstigning.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

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

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 1 340 574,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 362 295,- 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.

# Sameiet

**Navn og orgnr.**
Sameiet Huitfeldtsgate 31, orgnr. 975699021

**Om sameiet**
Sameiets navn er Sameiet Huitfeldts gate 31. Sameiet består av 28 eierseksjoner av gnr: 209 bnr: 117 i Oslo kommune.

Vedlikeholdsarbeid:

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

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

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

Oppgraderende tiltak: Visuelle/funksjonelle forbedringer
- Lys ved inngangsdør (2025 – ferdigstilt): For å bedre lysforholdene ved Defigo-porttelefonen var det planlagt å sette opp ekstra lys ved inngangsdør. Etter at leverandøren valgte H31 som pilotkunde for kameraoppgradering, var det ikke lenger behov for dette.
- Ny låskasse i hovedinngang (2025 – ferdigstilt): Installert etter tilbakemeldinger fra beboere.
- Digital infrastruktur (2025 – ferdigstilt): Oppkoblingspunkt for kablet og trådløst nettverk er etablert for infoskjerm, calling-anlegg og brannsentral,

samt for å dekke fremtidige behov.
- Forhøyelse balkongrekkverk (2025 – ferdigstilt): Gjennomført av de seksjonseiere som ønsket det.
- Opparbeiding av uteområdet (2025 – pågår): Plan om opparbeiding av blomsterbed og diverse vedlikeholdsarbeid ved hovedinngangen ble satt på pause over vinteren og vil gjennomføres i forbindelse med vårdugnad.

Leverandøroversikt (alfabetisk:
- Defigo, Porttelefon og digital tilgangskontroll, Drift, Løpende
- Elotec, Service og inspeksjon av brannalarmsentral, Lovpålagt, Årlig
- Entelios (OBOS Smartpris), Strøm fellesanlegg, Drift, Løpende
- Ernst & Young, Revisjon av årsregnskap, Lovpålagt, Årlig
- GlobalConnect, Internett – 1000/1000 Mbps fiber, Drift, Løpende
- Huseiernes Landsforbund, Medlemskap; juridisk rådgivning, Forvaltning, Løpende
- If Skadeforsikring, Bygningsforsikring, Forvaltning, Løpende
- KONE Heis, Heisservice og reservedeler, Drift, Løpende
- Norsk Brannvern AS, Årlig brannvernkontroll og avviksoppfølging, Lovpålagt, Årlig
- Norsk Heiskontroll AS, Periodisk sikkerhetskontroll av heis, Lovpålagt, Årlig
- OBOS Eiendomsforvaltning, Forretningsfører, Forvaltning, Løpende
- Oslo Kommune, Vann/avløp; renovasjon; Offentlige avgifter, Kvartalsvis
- Ren Service AS, Vaktmestertjenester, Drift, Løpende
- Rene Bygårder AS, Trappevask og renhold av fellesarealer, Drift, Løpende
- Sprinkelteknikk AS, FG-kontroll av vanntåkeanlegg, Lovpålagt, Årlig
- Styretavla, Infoskjerm i oppgang, Drift, Løpende

**Forretningsfører**
OBOS Eiendomsforvaltning AS

**Forkjøpsrett**
Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

**Styregodkjennelse**
Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

**Informasjon om fellesgjeld**
Kr 11 012,-pr. 06.08.2026

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

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208696920
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,30%
Restsaldo 158 361,00
Innfrielsesdato: 30.11.2050
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208684086
Restsaldo: 6 114,95
Kapitalkostnader: 46,45
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208696920
Restsaldo: 4 897,76
Kapitalkostnader: 37,4

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

**Fellesformue**
Kr 13 724,- pr. 31.12.2025

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
Årsregnskapet for 2025 viser et overskudd på kr. 118 322,-. Det er foreløpig ikke satt opp budsjett for 2026.

**Vedtekter og husordensregler**
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**
Dugnad må påregnes.

**Dyrehold**
Dyrehold er tillatt, men skal ikke være til sjenanse for andre beboere i sameiet.

**Sameiets forsikring**
If Skadeforsikring
Polisenr. SP2732417

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 476 kvm (Eiertomt)

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.

# 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, Champagneria, 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 ferdigattest for eiendommen datert 22.09.1989.

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.

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

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

Adkomst via offentlig vei.

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg iht reguleringsbestemmelse S-3468. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker i nærområdet:

Huitfeldts gate 27 - bruksendring av loft til to leiligheter - Klage mottatt 2025/04086
Saksnummer: 202508106

Huitfeldts gate 27 - mulig ulovlig bruksendring til overnattingssted
Saksnummer: 202607901

Cort Adelers gate 27 A - boring av tre energibrønner
Saksnummer: 202514793

Huitfelds gate 22 - cort Adelers gate 27 A-B - Loftsutbygging, oppdeling av eksisterende leiligheter, endring av pipeløp og sjakter, tilbakeføring av fasade, etablering av heis
Saksnummer: 202520365

Huitfeldts gate 22, Cort Adelers gate 27 A-B - loftsutbygging, etablering av leilighetshotell, fasadeendring og installasjon av heis
Saksnummer: 202513911

Cort Adelers gate 29 - forhåndskonferanse - Oppføring av nybygg
Saksnummer: 202507654
Ansvarlig søker og prosjekterende opplyser at på en egen parsell (gårds-/bruksnummer 209/20) i bakgården til Huitfeldts gate 24 stod det opprinnelig en bygning på 4 etasjer, som ble revet midt på 70-tallet. Den hadde 4 etasjer og mønehøyde på ca. 18 meter, med et fotavtrykk på 153 m2, og ca. 490 m2 BRA. Den ble vedtatt revet i 1975. Eiendommen har siden vært benyttet til parkering. På vegne av eier Lorentzen Eiendom AS, ønsker arkitektene å se på muligheten for å bebygge denne parsellen på nytt. Som utgangspunkt for en dialog med Plan- og bygningsetaten om en mulig utbygging av eiendommen, har arkitektene laget enkle skisser av en utbygging med omtrent samme bruksareal som den opprinnelige bebyggelsen, men med lavere høyde.

**Boplikt**
Det er ikke boplikt for eiendommen.

**Odelsrett**
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

**Konsesjon**
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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:

301/209/117/15:
23.02.1875 - Dokumentnr: 926964 - Bestemmelse om bebyggelse
Forbud mot generende bedrift
Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:117
Gjelder denne registerenheten med flere

08.04.1986 - Dokumentnr: 21427 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:117
Gjelder denne registerenheten med flere

02.03.1987 - Dokumentnr: 13901 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 48/1410
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 28 SEKSJONER

23.09.2021 - Dokumentnr: 1180840 - Reseksjonering
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 48/1552
Seksjon opprettet fra fellesareal
Endring av sameiebrøk
Endring av tegninger
Endring av fellesareal

**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.

# 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**
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

**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: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 39 627,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg boligstyling / veiledning kr. 2 250,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 126 777,- 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.

**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 16. august 2026

**Ansvarlig megler**
Thomas Kiligitto, Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder / MBA
Tlf. 47646439

**Meglerforetaket**
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

**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). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

# Huitfeldts gate 31

Nabolaget Vika - vurdert av 316 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

## Skoler

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

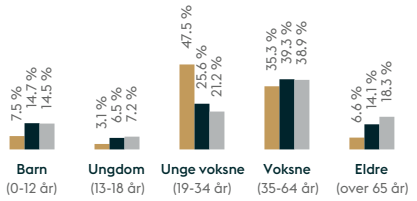
## Offentlig transport

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

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Ankerhagen barnehage (1-5 år)**<br>40 barn | 3 min<br>0.3 km |
| **Fjordbyen barnehage (1-5 år)**<br>69 barn | 4 min<br>0.4 km |
| **Studentenes Småbarnstue SiO (1...**<br>21 barn | 6 min<br>0.5 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 85/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 83/100

**Naboskapet**
Høflige 60/100

## Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| Ruseløkkveien balløkke | 2 min |
| Ruseløkka skole | 3 min |
| Friskis & Svettis Oslo | 5 min |
| Studio Jobbsprek | 5 min |

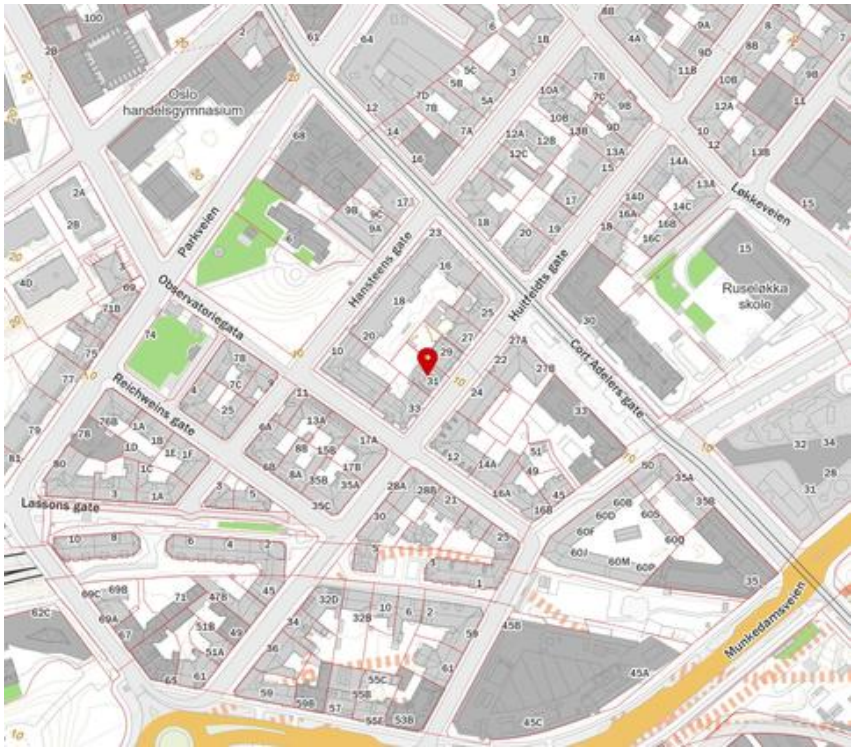
*«Gåavstand til sentrum og togstasjon»*

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 96/100

**Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

**Serveringstilbud**
Meget bra 86/100




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

# Huitfeldts gate 31
# 0253 OSLO

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

| | |
|---|---|
| Boligtype: | Leilighet |
| Byggeår: | 1988 |
| BRA: | 52 $m^2$ |
| BRA-i: | 42 $m^2$ |
| Rapportdato: | 12.8.2026 (Gyldig til 12.8.2027) |

## Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 0 | 7 | 8 | 1 | 1 |



Mathias Walla Brandshaug
Bygningssakkyndig
FIDENS AS

mwb@ktaksering.no
45276275

# 1. Tilstandsgradene

| | |
|---|---|
| TG-0 | **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**<br>Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen. |
| TG-1 | **Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**<br>Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler. |
| TG-2 | **Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**<br>Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader |
| TG-3 | **Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**<br>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 |
| TG-IU | Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig. |

# 2. Om rapporten

## Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

## Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

## Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

## Dokumentasjon på håndverkertjenester

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.

## Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal 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 særlig tunge 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.

## Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

# 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

## Elektrisk anlegg

Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

## Bygningsdeler med TG3

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk | - membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader |

## Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Vinduer og dører | - eldre enn 35 år med usikker levetid |
| Etasjeskille og gulv på grunn | - høydeforskjell i rom |
| Kjøkken - Trekk | - omluftsvifte uten avtrekk til det fri |
| Avløpsrør | - Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon |
| Vannledninger | - vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon |
| Varmtvannsbereder | - bereder er ikke lekkasjesikret |
| Våtrom - Overflate vegg/himling | - manglende overflatebehandling på underside av dørblad |
| Våtrom - Dokumentasjon | - dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt |

## Bygningsdeler med TG-IU

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) | - ikke målt i treverk |

# 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
**12.8.2026**

Rapportdato
**12.8.2026**

## Hjemmelshavere

Navn: **William August Ødegård**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

## Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Mathias Walla Brandshaug**
Firma: **FIDENS AS**
Tittel: **Bygningssakkyndig**
Profesjonsansvarsforsikring: **IF Forsikring**

Telefon: **45276275**
Epost: **mwb@ktaksering.no**
Adresse: **Olav Helsets vei 5, 0694 Oslo**



## Informasjon om boligen

Adresse: **Huitfeldts gate 31, 0253 Oslo**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Kommunenr: | 301 | Gårdsnr: | 209 | Bruksnr: | 117 | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | 15 | Andelsnr: | | Leilighetsnr: | H0401 | | |

Byggeår: **1988**
Boligtype: **Leilighet**

**Generell beskrivelse av boligen:**
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset. Taket er et flatt tak og saltak, og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass.

# 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

| | | |
|---|---|---|
| **Internt bruksareal** | **BRA-i** | **Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.** |
| **Eksternt bruksareal** | **BRA-e** | **Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.** |
| **Innglasset balkong** | **BRA-b** | **Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.** |

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **4. etasje** | **48** | **42**<br>Romfordeling:<br>Gang, stue/kjøkken, bad og soverom. | **0** | **6** | **0** |
| **Kjeller** | **4** | **0** | **4**<br>Romfordeling:<br>Bod. | **0** | **0** |
| **Totalt m²** | **52** | **42** | **4** | **6** | **0** |

## Kommentar til arealberegning

Utover kjellerboden er det også ett lagringskapasitet i kjelleren.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

| | |
|---|---|
| Type | **Innglasset balkong** |
| Det er en innglasset balkong på 6 m². | |
| Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom? | **Nei** |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | **Ja** |
| Balkongen ble innglasset med søknad sendt i 1992. | |
| Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt? | **Nei** |
| Er balkong / terrassen tekket? | **Ukjent** |
| Det er lagt parkett med varmekabler under. Det er ukjent om oppbygningen og om eventuell bruk av membran. | |

**Oppsummering** — TG-1

Boligen har en innglasset balkong på 6 m², som ble innglasset etter søknad i 1992. Det er lagt parkett med varmekabler på balkonggulvet, men oppbygningen og eventuell bruk av membran er ukjent. Manglende dokumentasjon på tetting/oppbygning medfører usikkerhet knyttet til fuktsikring, og skjulte skader kan ikke utelukkes.

## 6.2 Vinduer og dører — TG-2

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | |
| Vinduer med 2- og 3-lags glass. Balkongdør med 3-lags glass.<br>Innerdører i hvit malt utførelse.<br>Entrédør i brann- og lydklassifisering B30/35dB. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | **Ja** |
| Vindu på soverommet fra 1986, vinduer i innglasset balkong fra 1991, balkongdør fra 2020 og vinduer i stuen fra 2022. | |
| Er det påvist punkterte glass? | **Nei** |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | **Nei** |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | **Nei** |
| Er isolerglassruter eldre enn 35 år? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Eldre enn 35 år med usikker levetid

| Oppsummering | TG-2 |
|---|---|

Vinduer har 2- og 3-lags glass, og det er registrert utskiftinger av flere vinduer og balkongdør fra ulike årstall, senest stuevinduer fra 2022. Det er ikke påvist punkterte glass, værslitte karmer, fukt- eller råteskader, eller avvik ved utvendig tetting. Enkelte isolerglassruter er imidlertid eldre enn 35 år, og slike ruter har normalt passert forventet brukstid. Ruter i denne aldersgruppen kan punktere uten forvarsel, og det må påregnes utskifting.

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-2

| Type | Betongdekke |
|---|---|

Resultat skjevhetsmåling

Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 30 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 30 mm.
Ved enkel nivellering i soverommet registreres det et høydeavvik på ca. 18 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 18 mm.

| Oppsummering | TG-2 |
|---|---|

Etasjeskillet er utført som betongdekke. Ved enkel nivellering registreres det et høydeavvik i stuen på ca. 30 mm over 2 meter, og tilsvarende 30 mm over hele rommet. I soverommet registreres et høydeavvik på ca. 18 mm over 2 meter, og tilsvarende 18 mm over hele rommet. Registrerte skjevheter i gulvet er over normale toleranser for byggeåret, men det er ikke registrert forhold som tilsier at avvikene skyldes pågående setninger eller konstruktive svakheter. Skjevhetene har hovedsakelig estetisk og bruksmessig betydning, og utbedring vil normalt kreve avretting av gulvene.

Skjevheter i etasjeskillet kan medføre utfordringer ved legging og bruk av gulv som parkett, laminat eller fliser, da ujevnt underlag kan gi dårlig tilpasning, økt slitasje og i enkelte tilfeller svikt eller knirk.

Videre kan skjevhetene påvirke møblering og bruk av rommet, ved at møbler ikke står stabilt, dører og innredning kan komme i skjev stilling, og det kan oppleves som redusert brukskvalitet.

## 6.4 Kjøkken — TG-2

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med hovedsakelig glatte fronter, heltre benkeplate som har nedsenket oppvaskkum med ett greps blandebatteri. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen, kombiskap, opplegg for vaskemaskin og benkebereder. Det er integrert platetopp og stekovn.

| Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning? | Nei |
|---|---|

| Oppsummering overflater og innredning | TG-1 |
|---|---|

| Type avtrekk | Ventilator med omluft (resirkulering) |
|---|---|

| Er det registrert avvik på avtrekk? | Ja |
|---|---|

**Observerte avvik:**
- Omluftsvifte uten avtrekk til det fri

| Oppsummering avtrekk | TG-2 |
|---|---|
| Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med omluft (resirkulering), det vil si at avtrekket ikke føres ut av boligen, men renses gjennom filter og resirkuleres tilbake i rommet. Omluftsventilator gir mindre effektiv fjerning av fukt og os enn ventilator med avkast til det fri, noe som over tid kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet på kjøkkenet. Filter bør rengjøres eller skiftes jevnlig for å opprettholde funksjonen. | |

## 6.5 Lovlighet / HMS

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | **Nei** |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | **Nei** |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | **Nei** |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | **Nei** |
| Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav? | **Ikke relevant/finnes ikke** |
| Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp? | **Nei** |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | **Nei** |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | **Nei** |

## 6.6 Avløpsrør TG-2

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | **Plast** |
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår? | **Ja** |
| Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkkenet. | |
| Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak? | **Ikke kontrollert** |
| Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. | |
| Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested? | **Nei** |
| Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon? | **Ja** |
| Avløpsrørene er fra byggeåret og har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon. Det må påregnes økt risiko for lekkasjer, redusert funksjon og behov for utskifting. | |

| Oppsummering | TG-2 |
|---|---|

Avløpsrørene er utført i plast, og deler av det innvendige avløpsanlegget er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkkenet. Lufting av avløpsanlegget over tak er ikke kontrollert, da bygget har flere boenheter. Deler av avløpsrørene er imidlertid fra byggeåret og har oppnådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Dersom rørene ikke skiftes, må det påregnes økt risiko for lekkasjer, redusert funksjon og behov for utskifting.

## 6.7 Vannledninger TG-2

| | |
|---|---|
| Type vannledninger | Kobber, Plast |
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår? | Ja |

Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken.

| | |
|---|---|
| Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei |
| Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping? | Nei |
| Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon? | Nei |
| Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon? | Ja |

**Observerte avvik:**
- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

**Beskrivelse:**
Vannrør er fra byggeåret har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon.

| Oppsummering | TG-2 |
|---|---|

Boligen har vannledninger av kobber og plast. Vannrørene er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken, mens de øvrige rørene er fra byggeåret. De opprinnelige vannrørene fra byggeåret har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Uten utskifting må det påregnes økt risiko for lekkasjer og vannskader etter hvert som rørene eldes.

## 6.8 Elektrisk



Beskrivelse

Sikringsskap plassert på kjøkkenet med automatsikringer og kursfortegnelse.

| | |
|---|---|
| Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene? | Nei |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999? | Nei |

Selger opplyser at han har samsvarserklæring for arbeid han har fått utført. Det foreligger ikkke dokumentasjon for arbeid som tidligere eiere har fått utført.

| | |
|---|---|
| Er det manglende kursfortegnelse? | Nei |

| | |
|---|---|
| Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | **Nei** |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | **Ikke kontrollerbart** |
| Grunnet plassering av støpsel er dette ikke mulig å kontrollere. | |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | **Nei** |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | **Nei** |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | **Nei** |

**Oppsummering**

Boligen har sikringsskap plassert på kjøkkenet med automatsikringer og kursfortegnelse. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene. Selger opplyser at han har samsvarserklæring for arbeid han selv har fått utført, men det foreligger ikke dokumentasjon for arbeid utført av tidligere eiere. Det ble ikke registrert tegn til varmgang, termiske skader eller utette kabelinnføringer, og eier opplyser at sikringene ikke løses ofte ut og at det ikke har vært brann eller branntilløp i anlegget. Berederens støpsel var ikke kontrollerbart grunnet plassering. Manglende dokumentasjon på arbeid utført av tidligere eiere gjør at anleggets tilstand ikke fullt ut kan verifiseres.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

## 6.9 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-1

| | |
|---|---|
| Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter? | **Nei** |
| Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter? | **Nei** |
| **Oppsummering** | **TG-1** |

## 6.10 Varmtvannsbereder — TG-2

| | |
|---|---|
| Plassering bereder | **Kjøkkenbenk** |
| Fundament | **Plassert på gulv** |
| Årstall | **2021.** |
| Størrelse | **110 liter.** |
| Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring? | **Ja** |

**Observerte avvik:**

- Bereder er ikke lekkasjesikret

| | |
|---|---|
| Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder? | **Nei** |
| Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)? | **Nei** |

**Oppsummering** **TG-2**

Varmtvannsbereder på 110 liter er fra 2021 og er plassert på gulv i kjøkkenbenk. Berederen står i tørt rom uten lekkasjesikring, noe som gir tilstandsgrad 2. Det er ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved berederen på befaringstidspunktet. Manglende lekkasjesikring innebærer risiko for vannskader dersom en lekkasje skulle oppstå uten at dette blir oppdaget i tide.

## 6.11 Ventilasjon TG-1

| | |
|---|---|
| Type ventilering | **Mekanisk avtrekksventilasjon** |

Boligen er tilknyttet felles avtrekk for bad. Avtrekksluft føres ut via et felles ventilasjonssystem som betjener flere rom eller flere boenheter. Systemets funksjon og luftmengder er avhengig av prosjektering, vedlikehold og drift av det samlede anlegget.

| | |
|---|---|
| Er det oppholdsrom uten tilluftsventiler eller mulighet for lufting via vindu? | **Nei** |
| Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen? | **Nei** |

**Oppsummering** **TG-1**

## 6.12 Våtrom TG-3



Generell beskrivelse

Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og plater i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, innfellbare dusjdører, wc og servantskap med ett greps blandebatteri.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | **Ja** |

Siden byggeår har overflater og innredning blitt fornyet men ikke utført noe arbeid i konstruksjonen.

### Overflate vegg/himling

| | |
|---|---|
| Overflate vegg | **Flis** |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone? | **Ja** |
| Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone? | **Ja** |

**Observerte avvik:**
- Manglende overflatebehandling på underside av dørblad

**Beskrivelse:**
Siden døren ikke har vært malt på bunn har det trukket fukt og begynt å svelle.

| | |
|---|---|
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis? | **Nei** |

| | |
|---|---|
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater? | **Nei** |

| | |
|---|---|
| **Oppsummering overflate vegg/himling** | **TG-2** |

Det er påvist dør plassert i våtsonen der materialet vurderes som uegnet for slik plassering. Da dørens underkant ikke har vært malt, har den trukket fukt og begynt å svelle. Dersom forholdet ikke utbedres, kan fuktopptaket øke og medføre ytterligere svelling og nedbrytning av dørbladet. Det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på øvrige overflater.

### Overflate gulv

| | |
|---|---|
| Overflate gulv | **Flis** |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis? | **Nei** |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader? | **Nei** |
| Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen? | **Nei** |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket? | **Nei** |

| | |
|---|---|
| **Oppsummering overflate gulv** | **TG-1** |

### Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Type sluk | **Plast** |
| Type tettesjikt | **Annet** |

Det foreligger ikke dokumentasjon for tettesjikt og det er heller ingen steder tettesjikt er synlig under befaringen.

| | |
|---|---|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | **Nei** |
| Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel? | **Nei** |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | **Nei** |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | **Ja** |

**Observerte avvik:**

- Membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader

| | |
|---|---|
| **Oppsummering membran, tettesjikt og sluk** | **TG-3** |

Badet har plastsluk, og det ble ikke påvist manglende mulighet for renhold eller inspeksjon av sluket. Det er ikke registrert avvik på høydeforskjell mellom topp sluk og flis ved dørterskel. Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon på tettesjiktet, og membranen er ikke synlig noe sted ved befaringen. Tettesjiktet har nådd en alder som gir økt risiko for skader og følgeskader. Dersom det ikke gjennomføres tiltak, må det påregnes at membranen kan svikte, med påfølgende fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales |
|---|
| TG3 er satt på bakgrunn av alder på tettsjikt/membran, som overstiger forventet levetid. Det er ikke registrert tegn til funksjonssvikt ved befaring. Det anbefales å planlegge utskifting av våtrommet. Inntil dette bør rommet følges opp med jevnlig kontroll, eventuelt ved utvidet tilstandsvurdering. |

| Kostnadsestimat | 200 000 - 500 000 |
|---|---|
| Kostnadsestimatet gjelder fornyelse/rehabilitering av våtrom som følge av alder på tettesjikt/membran. Det er ikke lagt til grunn utbedring av påvist skade, da slik skade ikke er registrert ved befaringen. | |

### Sanitærutstyr

| Type utstyr | Dusjvegger/dusjhjørne, Klosett, Baderomsinnredning med servant |
|---|---|
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Nei |
| **Oppsummering sanitærutstyr** | **TG-1** |

### Ventilasjon

| Type ventilasjon | Mekanisk avtrekk |
|---|---|
| Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle? | Nei |
| **Oppsummering ventilasjon** | **TG-1** |

| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Foretatt mot bruksvannutsatt sone |
|---|---|
| Hulltakning er utført mot bruksvannsone men veggen er bygget opp med metallprodukter og gips. | |
| Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking? | Nei |
| Siden veggen er bygget opp med metallprodukter og gips er det ikke mulig å måle fukt i disse materialene så det er kun utført overflate søk på veggen. Dette ga ikke utslag på fukt. | |
| **Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)** | **TG-IU** |
| Det er foretatt hulltaking mot bruksvannsutsatt sone. Veggen er imidlertid bygget opp med metallprodukter og gips, noe som gjør det er ikke mulig å utføre ordinær fuktmåling i disse materialene. Det er derfor kun utført overflatesøk på veggen, som ikke ga utslag på fukt. Ettersom konstruksjonen ikke lar seg kontrollere fullt ut med fuktmåling, kan det ikke utelukkes at det foreligger skjulte fuktforhold i veggen. | |

### Dokumentasjon av vanntett sjikt

| Er det manglende framlagt dokumentasjon? | Ja |
|---|---|

**Observerte avvik:**

- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

| Oppsummering dokumentasjon | TG-2 |
| --- | --- |
| Det foreligger ikke dokumentasjon på at badet er utført av fagfolk eller i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til hvilke arbeider som er utført, samt kvaliteten og fagmessigheten på disse. Kjøper bør være oppmerksom på at eventuelle skjulte feil eller mangler ikke kan avdekkes eller ettergås gjennom dokumentasjonen. | |

## 6.13 Ikke relevante bygningsdeler

**Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Innvendig trapp
- Toalettrom
- Vannbåren varme
- Varmesentral

# Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| William August Ødegård | 9578-5998-4-3112758 | 2026-08-06 19:18:56 |

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
6. aug. 2026

Oppdragsnummer
5-0393/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Huitfeldts gate 31, 0253 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik St. Hanshaugen

**Selgere**
William Ødegård

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
15. mai 2023

**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?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: Ukjent
Forsikret i: If forsikring (sameiet)

## Utført arbeid

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

**Arbeid som er utført:** 2026: Badet er overflatebehandlet med maling av eksisterende fliser og veggoverflater. Arbeidet er av kosmetisk karakter og omfatter ikke endringer i konstruksjon, membran, sluk eller rørinstallasjoner. Utført som egeninnsats

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

**1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?**
Nei

**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?**

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** 2022 (tidligere eier): Det elektriske anlegget ble oppgradert av autorisert elektriker (Fjell Elektrikeren). Arbeidet omfattet blant annet nye kurser til kjøkken og vaskemaskin, downlights, nye stikkontakter og styring av gulvvarme. 2024: Det elektriske anlegget er videre oppgradert med nytt sikringsskap, nye kurser, nytt elektrisk opplegg i vinterhagen og nye downlights. Arbeidet er utført av autorisert elektriker.

---

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Ja

**Når ble kontrollen utført?** 2024

---

**4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?**

Nei

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Tidligere eier opplyste at vann- og avløpsarbeider på kjøkken, inkludert opplegg til vaskemaskin, ble utført av autorisert rørlegger i 2022. Jeg har ikke utført ytterligere arbeider på vann- eller avløpsanlegget.

---

**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.?**

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

**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:** 2026: Den innglassede vinterhagen er omfattende oppgradert. Arbeidene omfatter avretting av gulv, legging av ny parkett, nye veggflater, maling og nytt elektrisk opplegg med downlights.

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

Nei

## 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

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

Nei

**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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

**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

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

Nei

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

Nei

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**

Nei

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

Ja

**Oppgi type rapport og årstall:** Det foreligger en tilstandsrapport utarbeidet i forbindelse med salget.

**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?**

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Det foreligger arealoppmåling i tidligere salgsoppgave og tilstandsrapport

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

Nei

**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

**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

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

Nei

---

**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

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## 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: 5-0393/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **William August Ødegård** | **2026-08-06** |

Identifikasjon

William August Ødegård

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

# ENERGIATTEST

ENOVA

| | |
|---|---|
| Adresse | Huitfeldts gate 31 |
| Postnr | 0253 |
| Sted | OSLO |
| Andels-/leilighetsnr. | / |
| Gnr. | 209 |
| Bnr. | 117 |
| Seksjonsnr. | 15 |
| Festenr. | 0 |
| Bygn. nr. | 80972202 |
| Bolignr. | H0402 |
| Merkenr. | 357038ad-6434-4b0f-bb81-61a7a337affd |
| Dato. | 02.02.2023 |




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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# Vedtekter for Sameiet Huitfeldts gate 31, 0253 Oslo

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

**§1 Navn og formål**

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

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

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

**§2 Årsmøtet**

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

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

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

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

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

2.4. Det ordinære årsmøtet skal behandle:

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

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

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

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

2.6. Følgende vedtak krever tilslutning fra alle sameierne:

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

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

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

**§3. Styret**

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

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

**§4. Sameiernes disposisjons- og råderettrett**

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

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

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

**§5. Vedlikehold** .

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

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

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

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

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

SAMEIET HUITFELDTS GATE 31, 0253 OSLO

## HUSORDENSREGLER

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

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

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

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

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

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

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

7. Ved lengre fravær skal hovedkranen for leiligheten stenges.

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

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

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

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

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

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

14. Husordensreglene kan med simpelt flertall endres av Sameiermøtet.

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Didrik Gundersen
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: d.gundersen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0393/26 . Vår ref.: 3935-1-15 Dato: 06.08.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Sameiet Huitfeldtsgate 31 |
| Organisasjonsnr: | 975699021 |
| Seksjonseier: | Ødegård, William August |
| Medeier: | |
| Leilighetsnummer: | 15 |
| Adresse: | Huitfeldts gate 31, 0253 OSLO |
| Seksjonsnummer: | 15 |
| Gnr. | 209 |
| Bnr. | 117 |

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

**Opplysninger om boligselskapet:**

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

**Selskapets totale lån og vilkår:**

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

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

| | |
|---|---|
| Terminer i året: | 12 |
| Administrasjonsavtale: | Nei |

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

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

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

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

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

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

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

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
|---|---|
| Lånenummer: | 98208684086 |
| Restsaldo: | 6 114,95 |
| Kapitalkostnader: | 46,45 |
| Administrasjonsavtale: | Nei |

| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
|---|---|
| Lånenummer: | 98208696920 |
| Restsaldo: | 4 897,76 |
| Kapitalkostnader: | 37,45 |
| Administrasjonsavtale: | Nei |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 11 012,71,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

**Annen informasjon:**

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

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

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

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

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 3935
SAMEIET HUITFELDTSGATE 31

## Velkommen til årsmøte i SAMEIET HUITFELDTSGATE 31

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

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

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

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

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

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

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

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

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

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

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

*Med vennlig hilsen,*

Styret i Sameiet Huitfeldtsgate 31

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET HUITFELDTSGATE 31

Sak 1

## Valg av møteleder og protokollfører

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

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

**Forslag til vedtak**

Sven Halvor Landsverk Garås er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

**Styrets innstilling**

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

**Forslag til vedtak**

Peder Hofstad Lycke er valgt.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Styrets virke fremgår av vedlagte årsrapport (årsberetning).

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

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

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 90000.

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

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

I inneværende periode har følgende hatt verv i styret:

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

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

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

### Roller og kandidater

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

- Sven Garås

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

- Peder Lycke

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

- Henrik Mandelid

Sak 8

## Gjennomgang og rens av ventilasjonsanlegg

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 9

## Innmeldt sak: Revisjon av grillregler på balkong

**Forslag fremmet av:**
Petter Eide

**Sakens flertallskrav:**
Alminnelig (50%)

**Forslagenes flertallskrav:**
Alminnelig (50%)

**Styrets innstilling**

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

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

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

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

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

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

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

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

---

# Styrets årsrapport

## Administrasjon

### Styrets virke

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

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

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

### Bygningsadministrative forhold

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

Vedlikeholdsarbeid

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

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

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

2. Akutt vedlikehold: Kritisk funksjonssvikt, levetidsutløp

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

3. Planlagt vedlikehold: Proaktive tiltak før funksjonssvikt

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

4. Oppgraderende tiltak: Visuelle/funksjonelle forbedringer

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

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

### Leverandører og tjenestetilbud

#### Renhold (pågår)

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

#### Internettavtale

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

#### Kommunikasjon og beboeraktiviteter

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

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

**Styret takker alle beboere for engasjement og samarbeid gjennom året.**

#### Leverandøroversikt (alfabetisk)

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

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

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sameiet Huitfeldtsgate 31

**UAVHENGIG REVISORS BERETNING**

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Huitfeldtsgate 31 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

## Grunnlag for konklusjon

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

## Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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

Shape the future with confidence

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

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

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

Bodø, 11. Juni 2026
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor

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



A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

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

QES

bankID

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

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

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

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

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

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

## RESULTATREGNSKAP

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

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

BESKYTTET

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

## BALANSE

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

Oslo, 11.05.2026
Styret i Sameiet Huitfeldtsgate 31

Sven Halvor Landsverk Garås  Henry Aanetsen  Peder Hofstad Lycke

BESKYTTET

**NOTE 1**
**REGNSKAPSPRINSIPPER**
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

**NOTE 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

**NOTE 3**
**ANDRE INNTEKTER**

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

BESKYTTET

**NOTE 4**
**PERSONALKOSTNADER**

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

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

**NOTE 5**
**STYREHONORAR**

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

**NOTE 6**
**REVISJONSHONORAR**

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

**NOTE 7**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

**NOTE 8**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

**NOTE 9**
**ENERGI/FYRING**

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

BESKYTTET

**NOTE 10**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

**NOTE 11**
**FINANSINNTEKTER**

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

**NOTE 12**
**FINANSKOSTNADER**

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

**NOTE 13**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

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

**NOTE 14**
**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

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

BESKYTTET

## Deltagelse på årsmøte 2026

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

## Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

**OBOS Follo**
Haugenveien 13
1423 Ski

**OBOS Østfold**
Storgata 5
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**
Laberget 22
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**
Storgaten 20
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**
Vangsvegen 143
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

# Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET HUITFELDTSGATE 31

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder og protokollfører

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

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

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

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

## 3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

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

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

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport

Styrets virke fremgår av vedlagte årsrapport (årsberetning).

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

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

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

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

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

**Forslag til vedtak:**
Styrets godtgjørelse settes til kr 90000.

✓ Vedtatt.

## 7. Valg av tillitsvalgte

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

I inneværende periode har følgende hatt verv i styret:

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

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

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

**Styreleder (2 år)**

Følgende ble valgt:
Sven Garås

Følgende stilte til valg:
Sven Garås

**Styremedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Peder Lycke

Følgende stilte til valg:
Peder Lycke

**Varamedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Henrik Mandelid

Følgende stilte til valg:
Henrik Mandelid

## 8. Gjennomgang og rens av ventilasjonsanlegg

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

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

✓ **Vedtatt.**

## 9. Innmeldt sak: Revisjon av grillregler på balkong

Fremmet av: Petter Eide

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

**Forslag til vedtak 1:**

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

✗ **Ikke vedtatt.**

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

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

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

✗ **Ikke vedtatt.**

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Ekstraordinært årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 3935
SAMEIET HUITFELDTSGATE 31

## Velkommen til årsmøte i SAMEIET HUITFELDTSGATE 31

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

**Digital avstemning:**

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/3935

**Hvordan deltar du digitalt?**

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

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

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

**Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?**

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

**Ekstraordinært årsmøte for godkjennelse av årsregnskap 2025**

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

**Saker til behandling**

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET HUITFELDTSGATE 31

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Sven Halvor Landsverk Garås er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Det skal velges to eiere til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Henrik Mandelid og Peder Hofstad Lycke er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

Eventuell teknisk mulighet for førtidig avstemming følger av plattformens standardoppsett.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Godkjenning av årsregnskapet for 2025

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Vedlagt ligger revisorgodkjent årsregnskap for 2025.

**Forslag til vedtak**

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

**Vedlegg**

1. 260624 H31 Årsregnskap og revisorberetning 2025.pdf

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

## RESULTATREGNSKAP

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

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

## BALANSE

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

Oslo, 11.05.2026
Styret i Sameiet Huitfeldtsgate 31

Sven Halvor Landsverk Garås  Henry Aanetsen  Peder Hofstad Lycke

**NOTE 1**
**REGNSKAPSPRINSIPPER**
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

**NOTE 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

**NOTE 3**
**ANDRE INNTEKTER**

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

**NOTE 4**
**PERSONALKOSTNADER**

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

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

**NOTE 5**
**STYREHONORAR**

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

**NOTE 6**
**REVISJONSHONORAR**

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

**NOTE 7**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

**NOTE 8**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

**NOTE 9**
**ENERGI/FYRING**

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

**NOTE 10**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

**NOTE 11**
**FINANSINNTEKTER**

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

**NOTE 12**
**FINANSKOSTNADER**

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

**NOTE 13**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

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

**NOTE 14**
**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

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


BESKYTTET

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sameiet Huitfeldtsgate 31

**UAVHENGIG REVISORS BERETNING**

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Huitfeldtsgate 31 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

## Grunnlag for konklusjon

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

## Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.



A member firm of Ernst & Young Global Limited

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

Shape the future with confidence

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

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

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

Bodø, 11. Juni 2026
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor

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

PENNEO

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

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

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

QES

bankID

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

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

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

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2026

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

### Avstemning

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

**Sak 1 Valg av møteleder**

Sven Halvor Landsverk Garås er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitner**

Henrik Mandelid og Peder Hofstad Lycke er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

**Sak 4 Godkjenning av årsregnskapet for 2025**

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

☐ For

☐ Mot

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

**OBOS Follo**
Haugenveien 13
1423 Ski

**OBOS Østfold**
Storgata 5
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**
Laberget 22
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**
Storgaten 20
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**
Vangsvegen 143
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

# Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for SAMEIET HUITFELDTSGATE 31

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 7.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

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

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

## 2. Valg av protokollvitner

Det skal velges to eiere til å signere protokollen.

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

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

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Eventuell teknisk mulighet for førtidig avstemming følger av plattformens standardoppsett.

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

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

## 4. Godkjenning av årsregnskapet for 2025

Vedlagt ligger revisorgodkjent årsregnskap for 2025.

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

**Forslaget ble vedtatt**

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

**OSLO KOMMUNE**
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT 19[1] 0680 OSLO 6 · 68 30 40
THE/tfn

Oslo, den 22.sept.1989

# FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

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

Journalnr.
82/2122

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
12.9.89.

Bygningens art
Boligblokk.

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

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

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

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

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

For bygningssjefen

fung.
Tor H. Eikeland

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

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Rita Eriksson, Rolf Rønning
Huitfeldts gate 31

0253 OSLO

| Arkivnøkkel | Vår ref/mappenr. | Journr. |
|---|---|---|
| 531.3 | 920100545 | 92/328506 |

| Deres ref. | Vår saksbeh. | Dato |
|---|---|---|
| | Bente Hegna | 30. november 1992 |

Arbeidssted : 209/0117 Huitfeldts gate 31
Byggherre : Rita Eriksson, Rolf Rønning, Huitfeldts gate 31, 0253 OSLO
Arbeidets art: INNGLASSING AV BALKONG MOT BAKGÅRD - BOLIGBLOKK

## APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Søknaden gjelder innglassing av balkong mot bakgård i 4.- og 6.etg.

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1 og 2 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Bærende konstruksjoner må utføres i konstruksjon A 30.
Skille mellom balkongene må utføres i konstruksjon A 60.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

1. Ansvarshavende må være godkjent.

**Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Om klageadgang, se vedlagte orientering.**

**NB!** Eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner blir gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Bente Hegna
Ing.II

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: (02) 66 20 20 Telefax: (02) 66 25 65
Publikumsekspl.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Rita Eriksson, Rolf Rønning
Huitfeldts gate 31

0253 OSLO

| Arkivnøkkel | Vår ref/mappenr. | Journr. |
|---|---|---|
| 531.3 | 920100545 | 92/328506 |

| Deres ref. | Vår saksbeh. | Dato |
|---|---|---|
| | Bente Hegna | 30. november 1992 |

Arbeidssted : 209/0117 Huitfeldts gate 31
Byggherre : Rita Eriksson, Rolf Rønning, Huitfeldts gate 31, 0253 OSLO
Arbeidets art: INNGLASSING AV BALKONG MOT BAKGÅRD - BOLIGBLOKK

## APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Søknaden gjelder innglassing av balkong mot bakgård i 4.- og 6.etg.

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1 og 2 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Bærende konstruksjoner må utføres i konstruksjon A 30.
Skille mellom balkongene må utføres i konstruksjon A 60.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

1. Ansvarshavende må være godkjent.

**Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Om klageadgang, se vedlagte orientering.**

**NB!** Eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner blir gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Bente Hegna
Ing.II

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: (02) 66 20 20 Telefax: (02) 66 25 65
Publikumsekspl.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling Indre by

Dag Bratlid, v/H.Hoffmann
Strandgata 58

9600 HAMMERFEST

Dato: 17 MARS 1998

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9702583-14<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Leif Oskar Solheim | Arkivkode: |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | HUITFELDTS GATE 31 | Eiendom: | 209/117/0/0 |
| Tiltakshaver: | Bratlid, Dag v/H. Hoffmann | Adresse: | Strandgata 58, 9600 Hammerfest |
| Søker: | Halvorsen,Jan | Adresse: | Skoglundveien 53 co Noractor G, 1990 Sæum |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Fasadeendring/innglassing av balkonger |

## FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

**Saksnr. 9702583 erstatter tidligere mappenr. 97003537.**

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 06.03.98.
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA. Avkjørsler kontrolleres av OVV.

Avdeling Indre by
Indre By Byggekontroll

Øivind Rooth
Seksjonsleder

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter

**KOPI**

Østsiden Utvikling AS
Dælengata 20
0576 OSLO

Dato: 21 NOV. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200412197-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Torbjørn Withbro | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | HUITFELDTS GATE 31 | Eiendom: | 209/117/0/0 |
| Tiltakshaver: | Tore Haug | Adresse: | Huitfeldts gate 29, 0253 OSLO |
| Søker: | Østsiden Utvikling AS | Adresse: | Dælengata 20, 0576 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Fasadeendring |

## FERDIGATTEST

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.

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.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter

Torbjørn Withbro
saksbehandler

Thomas Ruyter
sidemannskontroll

Kopi til: Tore Haug, Huitfeldts gate 29, 0253 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 02180
Telefaks: 23.49.10.01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

SIVILINGENIØR GIERT AASHEIM AS
Tvetenveien 152
0671 OSLO

Dato: 16.12.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 201610598-15 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Ole Marius Manskow Løken | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | HUITFELDTS GATE 31 | Eiendom: | 209/117/0/0 |
| Tiltakshaver: | ANJA MARIE OEN | Adresse: | BREDALSMARKEN 16, 5006 BERGEN |
| Søker: | SIVILINGENIØR GIERT AASHEIM AS | Adresse: | Hubroveien 4, 1357 BEKKESTUA |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Bruksendring |

# Ferdigattest - Huitfeldts gate 31

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av kjeller til bolig, mottatt 14.12.2016.**

Ansvarlig søker er endret fra Dag Melhuus til Sivilingeniør Giert Aasheim AS.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

## Godkjente tegninger og kart

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201610598 | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Plan kjeller | Q2 | 06.07.2016 | 1/11 |

## Ansvarsretter som utgår

| Følgende foretak har utgått ansvarsrett i tiltaket, sak 201610598 | |
|---|---|
| **Organisasjonsnr Navn** | **Beskrivelse** |
| 990098034 DAG MELHUUS | SØK, Tiltaksklasse 1 |

## Godkjente ansvarsretter

| Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 201610598 | |
|---|---|
| **Organisasjonsnr Navn** | **Beskrivelse** |
| 917382344 CLEANCO ENTREPRENØR AS | UTF Pigge lysgrav, Betongsaging, montere vindu, Tiltaksklasse 1 |
| 990098034 DAG MELHUUS | PRO prosjektering - tegningsunderlag rømningsvindu fra kjeller, Tiltaksklasse 1 |

| | |
|---|---|
| 921076762 SIVILINGENIØR GIERT AASHEIM AS | SØK - Søker om ferdigattest for bruksendring - Tkl 1 |

## Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapporten for avfallshåndteringen er vurdert.

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.12.2016 av:

Ole Marius Manskow Løken - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
DAG MELHUUS, Kirkeveien 90 b, 0364 Oslo, d.melhuus@gmail.com
ANJA MARIE OEN, BREDALSMARKEN 16, 5006 BERGEN

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter

Brynnildsen, Bjarne J. Siv.ing.
Vækerøveien 139
0383 OSLO

26 NOV 2003
Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200306738-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sigurd Sanna | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | HUITFELDTS GATE 31 | Eiendom: | 209/117/0/0 |
| Tiltakshaver: | Egil Skarbøe | Adresse: | Grenseveien 11A, 0571 OSLO |
| Søker: | Brynnildsen, Bjarne J. Siv.ing. | Adresse: | Vækerøveien 139, 0383 OSLO |
| Tiltakstype: | Kontor-/administrasjonsbygg | Tiltaksart: | Bruksendring |

## FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Bjørn Henrik Enge
For avdeligsleder

Sigurd Sanna
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

PREDIO AS
c/o Sentralen, Postboks 183 Sentrum
0102 OSLO

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): 202106019 - 53 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbehandler: Marianne Aasene | Dato: 02.11.2023 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adresse: | HUITFELDTS GATE 31 | Eiendom: | 209/117/0/0 |
| Tiltakshaver: | LOFT HG6 AS | Søker: | PREDIO AS |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Loftsutbygging |

# Midlertidig brukstillatelse - Huitfeldts gate 31

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for 1 leilighet på loft som vi mottok 16.10.2023. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.**

**Den midlertidige brukstillatelsen gjelder kun for leilighet mot nord.**

## Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

I følge ansvarlig søker er leilighet mot nord i sin helhet ferdigstilt. Leilighet mot sør gjenstår det innredning, maling av enkelte overflater samt rengjøring av enheten.

Gjenstående arbeid skal være utført og ferdigattest skal søkes om innen 15.12.2023.

## Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- Uavhengig kontroll av UTF sprinkleranlegg i tkl 3

### Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=202106019

## Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

## Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

***Marianne Aasene - saksbehandler***
***Hildegunn Ohren - enhetsleder***
avdeling for byggeprosjekter

tett by vest

Kopi til:
LOFT HG6 AS, c/o Sentralen, PB 183 Sentrum, 0102 OSLO

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter

**KOPI**

Østsiden Utvikling AS v/ Bjarne Brynildsen
Dælengata 20
0576 OSLO

Dato: 21 NOV. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200412196-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Torbjørn Withbro | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | HUITFELDTS GATE 31 | Eiendom: | 209/117/0/0 |
| Tiltakshaver: | Egil Skarbøe | Adresse: | P.b. 28 Kjelsås, 0411 OSLO |
| Søker: | Østsiden Utvikling AS v/ Bjarne Brynildsen | Adresse: | Dælengata 20, 0576 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Fasadeendring |

## FERDIGATTEST

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.

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.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter

Torbjørn Withbro
saksbehandler

Thomas Ruyter
sidemannskontroll

Kopi til: Egil Skarbøe, P.b. 28 Kjelsås, 0411 OSLO

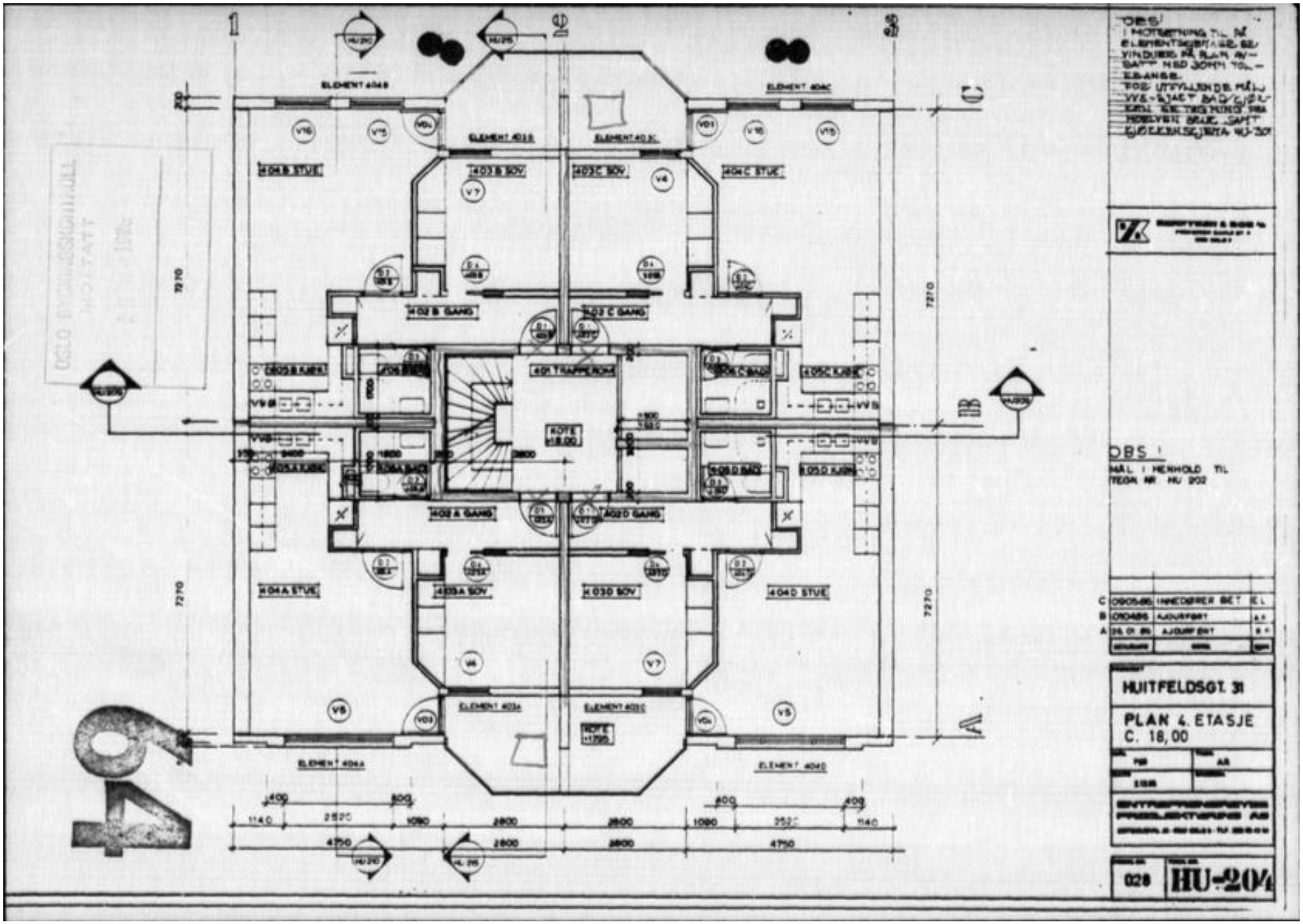
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

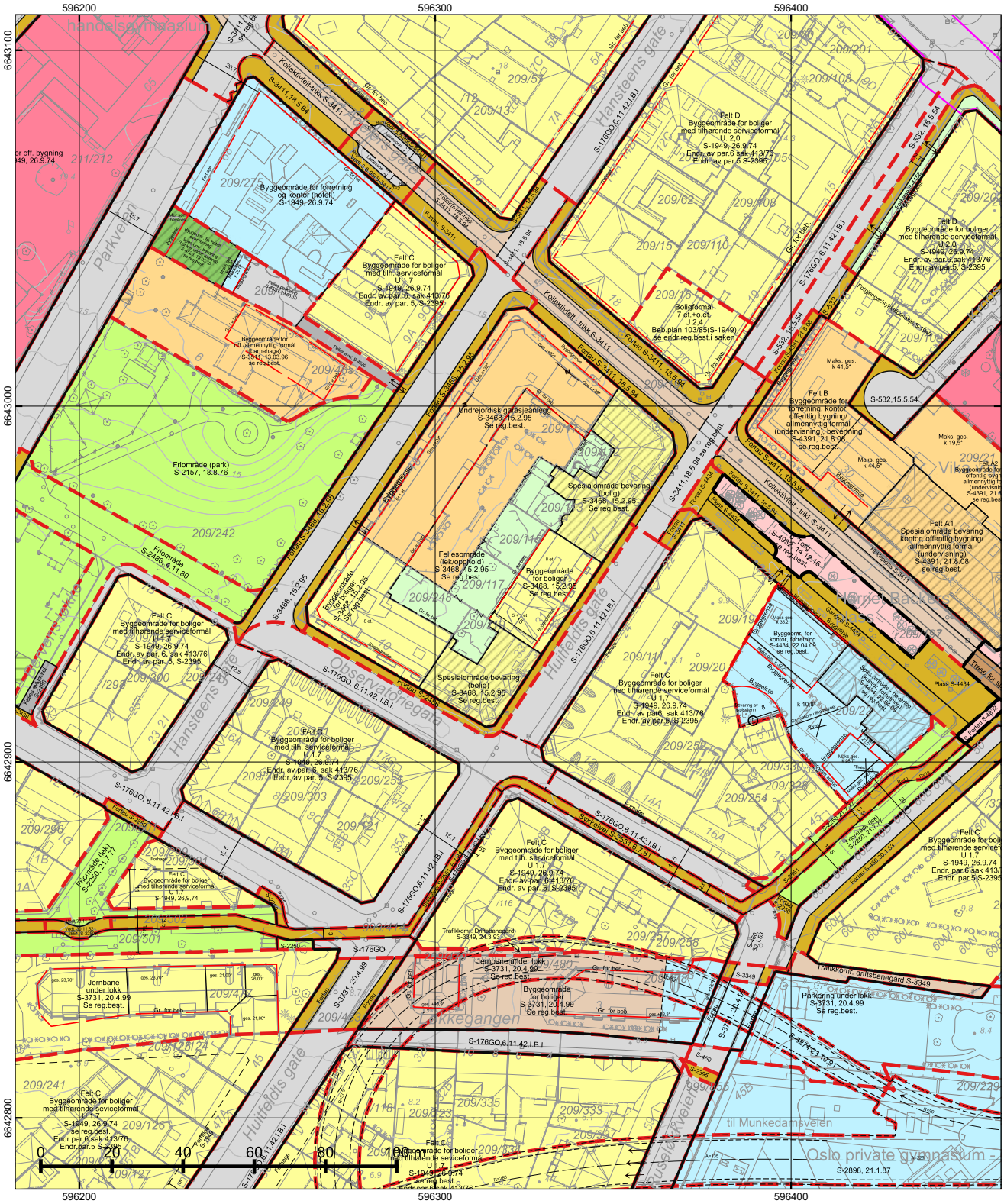
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 02180
Telefaks: 23.49.10.01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA


OBS!
I MOTSETNING TIL M
ELEMENTSKISSENE SE
VINDUER PÅ PLAN AV-
SATT NED SOMM TOL-
ERANSE.
FOR UTFYLLENDE MÅL
VVS-SKJÆT BAD/GJE-
STOLL SE TEGNING NR
MODELVEIE BRUK SAMT
ELEKTRISKE TEGN. HU-30
OBS !
MÅL I HENHOLD TIL
TEGN NR HU 202
C 090586 INNEBÆRER BET EL
B 070486 AJOURFØRT
A 26.01.86 AJOURFØRT
HUITFELDSGT. 31
PLAN 4. ETASJE
C. 18,00
028
HU-204
ELEMENT 404B
ELEMENT 403B
ELEMENT 403C
ELEMENT 404C
404B STUE
403B SOV
403C SOV
404C STUE
402B GANG
402C GANG
401 TRAPPEROM
KOTE +18.00
402A GANG
402D GANG
404A STUE
403A SOV
403D SOV
404D STUE
ELEMENT 403A
ELEMENT 403D
KOTE +17.95
ELEMENT 404A
ELEMENT 404D
7270
1140
2520
1090
2800
4750




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Reguleringskart

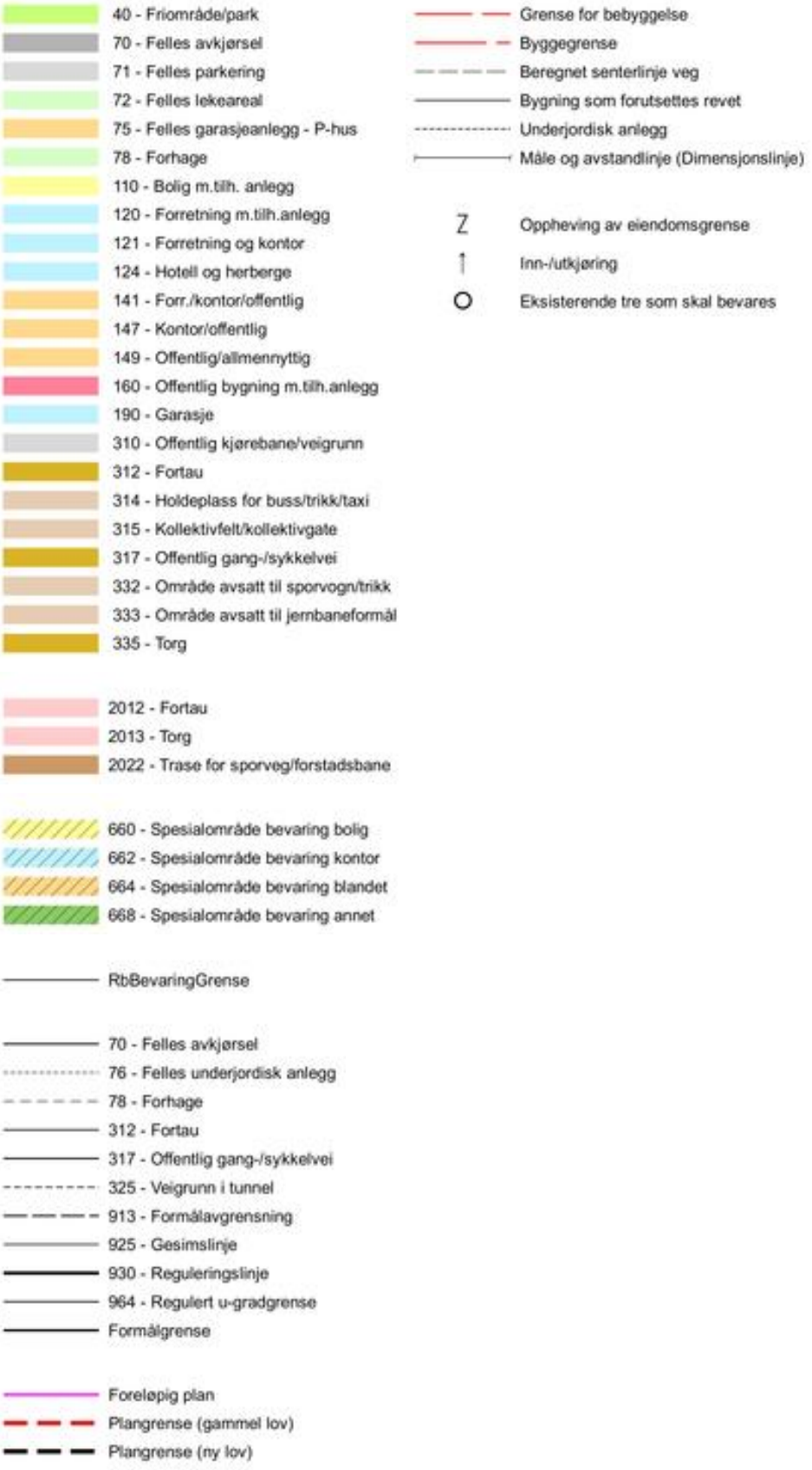
**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

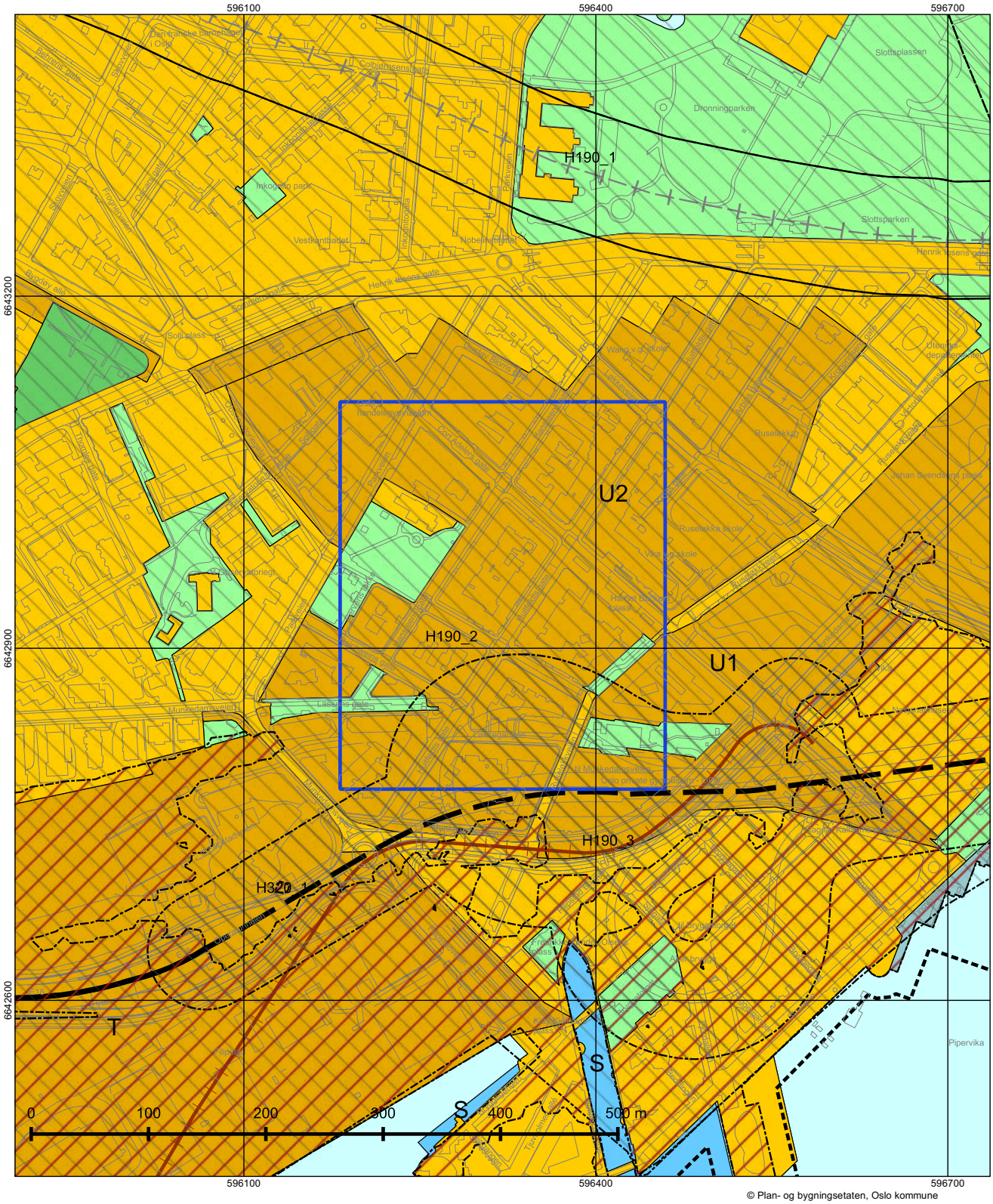
PlottID/Best.nr: 161214/ 86537444
Deres ref.:
Adresse: Huitfeldts gate 31
Kommentar:
Gnr/Bnr: 209/117

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

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)






© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161214/86537444
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



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: 5-0393/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Huitfeldts gate 31 0253 OSLO
Matrikkel: Gnr 209, bnr 117, snr 15 (ideell andel 1/1) 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)

Denne boligen er presentert av:




## Thomas Kiligitto

Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder / MBA
Nordvik St. Hanshaugen
t.kiligitto@nordvikbolig.no
476 46 439





## Didrik Rotbakken Gundersen

Eiendomsmegler
Nordvik St. Hanshaugen
d.gundersen@nordvikbolig.no
902 59 487


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