

Eilert Sundts gate 55



Velkommen til

Eilert Sundts gate 55



Salgsoppgaven produsert 16. mai 2025

Sentralt på Majorstuen

Arealeffektiv og lys selveier med god takhøyde, hems og store vindusflater - Perfekt utleieobjekt eller førstegangskjøp

Prisantydning	3 200 000,-
Omkostninger	81 350,-
Totalpris	3 281 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 452,-
BRA-i	18 kvm
Totalt BRA	22 kvm
Etasje	1
Boligtype	Selveierleilighet

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1891
Megler	Kasper Hillås
Telefon	926 64 292
E-post	k.hillaas@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- En lys og arealeffektiv 1-roms selveier med hems. I leiligheten er hver kvadratmeter godt utnyttet, og den optimale planløsningen gir plass til entré med skyvedørsgarderobe, pent kjøkken, innbydende stue og flislagt bad med opplegg for vaskemaskin. Himlingshøyden er utnyttet maksimalt med sovehems.

- Attraktiv, sentral og tilbaketrukket beliggenhet på Majorstuen med umiddelbar nærhet til Bogstadveien med alt av servicefasiliteter, offentlig kommunikasjon og gangavstand til byens fineste parker.

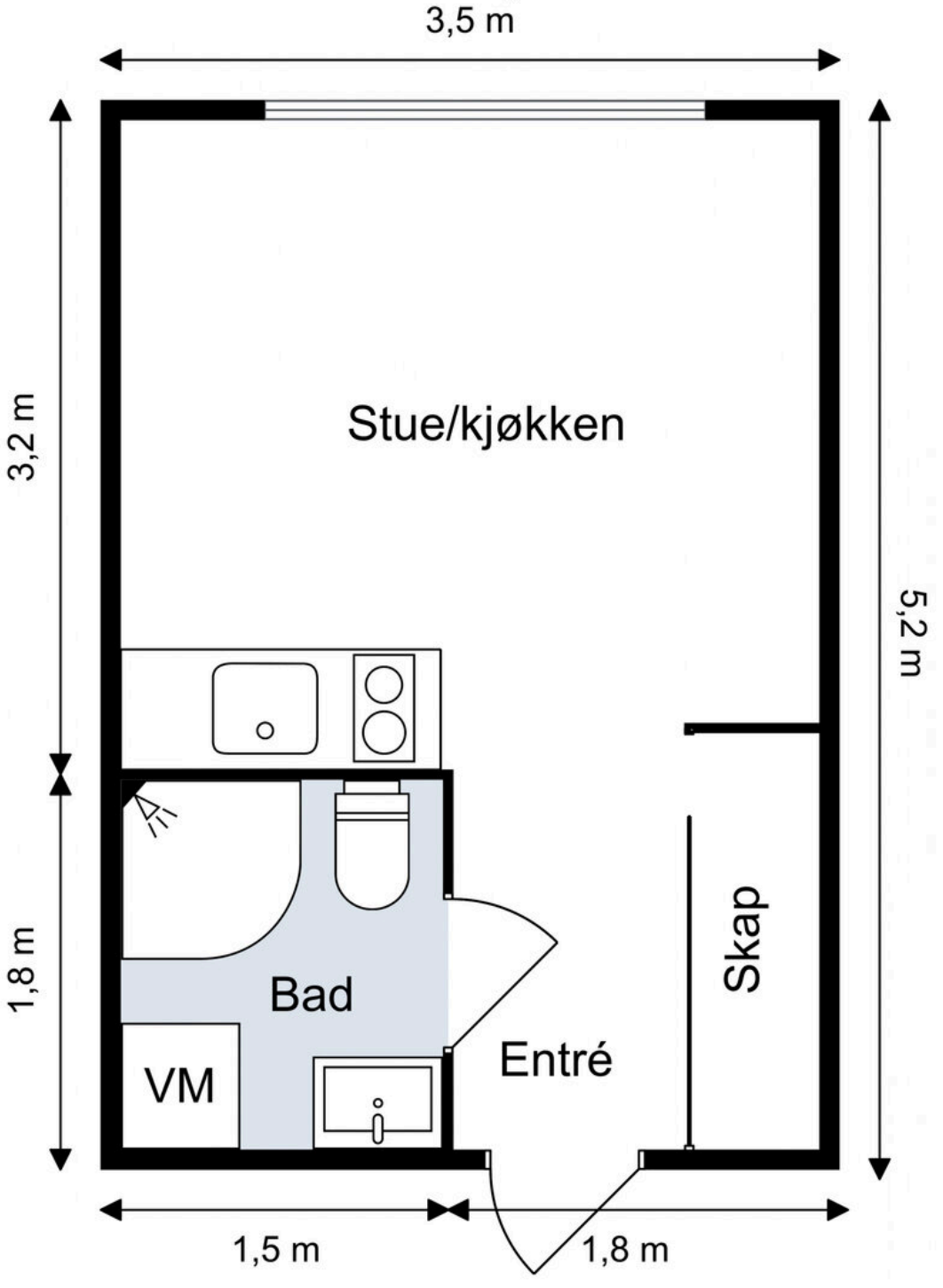
- Svært god takhøyde på 2,76 meter
- Store vindusflater med dype vindusposter
- Gulv fra 2021 og moderne fargevalg
- Lave felleskostnader
- Lagringsplass i kjellerbod
- Beliggende i enveiskjørt gate
- Flott, klassisk bygård med hyggelig bakgård
- Perfekt førstegangskjøp!

Arealer og innhold

BRA-i:	18 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	22 kvm

Eilert Sundts gate 55 0355 OSLO

1. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme


Stars & Cars
PASTA




PASTA









Informasjon

Eilert Sundts gate 55

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0174/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Eilert Sundts gate 55, 0355 OSLO
Gnr 214, bnr 55, snr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Øyvind Modalsli
Johannes Modalsli
Barbara Thorsen

Kjøpesum og omkostninger
3 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
80 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
81 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
94 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 281 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 294 050,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1891

Etasje
1

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 18 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 22 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 18 kvm.
Total BRA: 18 kvm.

Underetasje:
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 ligger i 1. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue og bad. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 4 kvm.

Standard

Entré:
Velkommen inn! I gangen er det en stor skyvedørsgarderobe med speilfronter som gir masse god lagringsplass. Fra gangen er det adkomst til leilighetens baderom samt kjøkken/stue. Man får et umiddelbart godt førsteinntrykk, og leiligheten er holdt i en moderne og tidsriktig farge.

Åpen kjøkken- og stueløsning:
Praktisk og tidløst kjøkken fra Ikea med plass til det man trenger. Lys innredning fra 2017 med glatte fronter, en glassfront og benkeplate i laminat. Innredning med benkebereder og mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Selger opplyser at kjøkkenviften er ny. Det er integrert platetopp øvrige hvitevarer er frittstående. Hyggelig spiseplass ved kjøkkenet.

Lys og luftig stue som er malt i en lun fargetone. Det første du vil legge merke til en de store vindusflatene som strekker seg helt til himlingen og slipper inn rikelig med naturlig lys. Kombinert med den gode himlingshøyden på 2,76 meter gir dette en luftig og god romfølelse. Det er god plass til sofa med tilhørende sofabord og tv-møblement. Stuen har en meget arealeffektiv løsning med en koselig sovealkove/hems. Sovealkoven på ca. 4 kvm. har adkomst via trapp er malt i samme farge som veggen.

Bad:
Funksjonelt bad med flislagte overflater, elektrisk gulvvarme og opplegg for vaskemaskin. Badet er utstyrt med toalett, nytt dusjkabinett og baderomsinnredning med nedfelt servant, skap og speil med belysning. Vaskemaskin inngås.

Overflater:
Gulv: En-stavs laminat og fliser på badet. Ifølge tidligere salgsoppgave ble gulvet ble lagt i 2021.
Vegger: Malt tapet på veggene og fliser på badet.
Himling: Malt himling. Høyeste takhøyde måles i stue/kjøkken til ca. 2.76 meter.

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: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 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

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)
Ja
Beskriv: Noe fukt i kjelleren

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Ved et området i kjellerbod har murpuss løsnet

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? Areal er opplyst i takstrapport

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgave.

Bygningssakkyndig

Marcus Johannessen Bratland

Byggemåte

Bygget:
- Bygård bygget i 1890.
- Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser.
- Grunnmur av naturstein/tegl.
- Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire.
- Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader.
- Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein

Leiligheten:
- Vinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 1986.
- Lyd- og brannklassifisert entrédør.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer:
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder.

- Dører:
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

- Innvendige dører:
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
Det er registrert svelling i nedrekant av døren.

- Overflater vegger og himling bad:
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er ikke direkte vannpåkjenning på veggene, noe som er bra. Ved endret bruk kan det medføre en dårligere tilstandsgrad.

- Overflater baderomsgulv:
Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

- Sluk, membran og tettesjikt:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Sanitærutstyr og innredning:
Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

- Ventilasjon bad:
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Overflater og innredning kjøkken:
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Det registreres merker i benkeplaten.

- Avtrekk:
Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

- Vannledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Avløpsrør:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Ventilasjon:
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Varmtvannstank:
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

- Elektrisk anlegg:
Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG2.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Etasjeskille/gulv mot grunn:
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av trebjelkelag.
Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

For ytterligere opplysninger til byggemåte og standard se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Hvitevarer på kjøkkenet medfølger.
. Garderobeskap og rullgardin medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovn.
- Gulvvarme på bad.

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. 10 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 452,- pr. mnd.
Inkluderer: Kabel-tv, kommunale avgifter, styre- og forretningsførerhonorar, felles byggforsirking, drift og vedlikehold.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Felleskostnader
- Innboforsikring
- Strøm

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 711 968,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 847 873,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Eilert Sundts Gate 55, orgnr. 991211616

Om sameiet

- Sameiet består av 28 seksjoner.
- 15 seksjoner eies av Lilly Huseby Kvaalens Stiftelse.
- Revisor: BDO.
- Forretningsfører: S & J Eiendomsforvaltning AS.

Vedlikeholdsbehovet på de viktigste fagområdene er kartlagt for å få eiendommen opp på et godt og forsvarlig vedlikeholdsnivå.
1. Bakgård, steinmur
Ekstraordinært årsmøte i fjor høst vedtok å iverksette rehabilitering av bakgården. På grunn innhenting av priser. Etter frost og snø ble det ytterligere utsettelse.

2. Elektrisk anlegg, fellesområde
Det ble nylig innhentet en rapport for hele det elektriske anlegget i gården med kjeller, bakgård og annet fellesareal. Det ble påpekt en rekke skader og feil. Dette er nå rettet opp og i orden.

3. Stigeledninger, strøm til leilighetene
Det er mange som har spurt om tillatelse til å legge inn flere strømkurser til leilighetene. Elektriker har undersøkt strømtilførsel og kapasitet til anlegget. For å kunne legge inn flere kurser til leilighetene må strømkablene fra kjeller og opp til hver etasje bygges ut med kabler
som har større kapasitet. Utgiftene ved å bytte ut kablene inkludert branntetting vil kost ca. 160.000 ink mva. Det settes da in nye knivsikringer i eksisterende skillebryter. Fiver enkelt beboer som ønsker det kan deretter legge inn kurser til egen leilighet for å få bedre kapasitet.

4. Avløpsrør
Proline har gjennomført kamerabefaring i sameiets røranlegg. Rørene fra kjeller og oppover i bygget er i PVC plast fra 1996 . Ifølge Proline var det ikke nødvendig å bygge ut plastrørene. Rørene i kjellergulvet er av gammel SA støpjern. Det ble anbefalt å gjennomføre rørfornying i på denne delen av avløpsrørene fra kommunalt nett til stakeluke og sluk over kjeller, samt til kum i bakgård. Dette vil hindre at de bryter sammen på sikt. Prisen for arbeidet et estimert å ligge fr kr. 270.000 - 300.000 eks mva.

5. Oppussing av trappeganger
Trappegangene og inngangspartiet er har stor slitasje og det er behov for normal oppussing og vedlikehold. Oppussing av alle oppganger estimeres å koste fra 350000 - 600 000 eks mva. Kostnadene beror på om det er mulig å bone og beholde deler av belegg i trappene eller om det
må skiftes ut. Baktrappene antas å kunne beholds noen år til.

Det ble vedtatt på årsmøte 22.04.24 et låneopptak på 1,4 mill. for utbedringer i sameiet. Til bl.a. ny stigeledning, avløpsrør, pusse opp trappeoppganger osv.

Oppgavebeskrivelse - Pris kr 521 044 + mva.
• Sparkling av større ujevnheter i vegger.
• Reparasjon av skader pÂ vegg med mørtel.
• Fuging av sprekker med fugemasse/mĩrtel.
• Rengjøring av flater med grovrent slik at malingen fÂr best mulig vedheft.
• Vegger, trappevanger, rekkverk og opptrinn males 2 strk med akrylmaling. Alt som er rødt i dag skal males sort.
• Fjerne gamle fliser pÂ gulv i inngangsparti.
• Legge nye flis i inngangsparti.

Det er vedtatt kapitalinnkalling på kr 750.000 for rehabilitering av oppganger, se protokoll. Innbetaling i juni og august med to betalinger. For seksjon 3 vil dette medføre en kapitalinnkalling på kr 21.915,75,-. Kostnadene dekkes av kjøper uavhengig av tidspunkt for overtagelse.

Forretningsfører
Langseth Services AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ikke lån.

Andel felles gjeld pr. 31.12.24: kr. 4.440,-

Fellesformue
Kr 8 535,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste et underskudd på kroner 424 180,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 65 590,-.

Underskuffet skyldes i hovedsak arbeidet med å legge opp nytt elektrisk anlegg fra inntaket og frem til alle etasjene, med bytte av stigledningene.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Oppussing som vil vare mer enn en uke og medføre støyog/eller støvplager for andre i sameiet, skal forhåndsgodkjennes av styret.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det gjennomføres dugnader i sameiet. Dersom man ikke deltar på dugnad belastes eier med et gebyr på 500,-.

Dyrehold
Dyrehold er ikke tillatt ref. husordensregler.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. SP564558

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 374 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

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet i et populært og veletablert boligområde. Her bor du urbant med kort vei til alt du trenger i hverdagen. Utenfor døren finner du alt av fasiliteter som kaféer, restauranter, dagligvareforretninger, Vinmonopol, offentlig kommunikasjon og grøntarealer.

I nærområdet har du et stort utvalg av dagligvarebutikker. Både Extra, Kiwi og Rema 1000 ligger begge kun 2 minutters gange fra leiligheten. For den handleglade er det kort avstand til Oslos desidert mest populære og eksklusive handlegate i Bogstadveien. Hegdehaugsveien/Bogstadveien har gjennomgått en omfattende rehabilitering og området er ferdigstilt med økt trafikksikkerhet, bedre universell utforming, bedre fremkommelighet og tilgjengelighet, økt beplantning og oppvarmede fortau m.m. Det er også kun en kort tur til Slottsparken og videre Karl Johans gate med sine utallige butikker, restauranter og kaféer. Bislett og Thereses gate byr på blant annet Godt Brød Bisletthjørnet, Kaffebrenneriet, bakevarer, apotek, flere dagligvarebutikker, Vinmonopolet, St. Lars, United Bakeries og Laundromat, samt andre koselige kaféer, butikker og restauranter. På Adamstuen finnes blant annet hyggelige kaféer, grønnsakhandel, Baker Hansen, Oslo Raw og to sushi-restauranter. Kun en liten spasertur til St. Hanshaugens nisjebutikker og kaféer som bl.a. Gutta på haugen, Pascal, Java og Smalhans.

God offentlig kommunikasjon med flere trikkeholdeplasser i umiddelbar nærhet som tar deg effektivt til sentrum, Oslo S, Ullevål Sykehus, Blindern og Oslo Met. På Bislett finnes bussholdeplass for 21-bussen som tar deg til Grunerløkka, Carl Berner, Solli Plass, Aker brygge/Tjuvholmen m.m..

Det er mulighet for å gå turer i flere parkområder. I Frognerparken finner du flotte skulpturer, frodig beplantning og grøntanlegg i særklasse. Stensparken ligger like i nærheten og er et fint samlingspunkt på sommerstid om du er glad i parklivet. Her er det uteservering, gressplener og lekeplasser for barn. Kort vei er det også til parken på St. Hanshaugen med fantastisk utsikt! Idioten park er kun et par minutters gange unna leiligheten og blir hyppig brukt av beboere i området under sommermånedene.

Det er et stort utvalg av treningsfasiliteter i nærområdet med bla. SATS Bislett, SATS Fagerborg, Bislet bad, Bislett stadion og FitnessXpress. Nærområdet byr også på fotballbane.

Det er mange barnehager i umiddelbar nærhet, Rosenborg Barnehage er feks 2 minutters gange unna leiligheten.

For studenter ligger OsloMET kun 10 minutters gange fra leiligheten, retning sentrum. Gangavstand i motsatt retning ligger Tannlegehøyskolen. Ellers er det gode kollektivmuligheter til Universitetet i sentrum, Blindern og BI i Nydalen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1890. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er

ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at 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.

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 med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansak
Saksnr: 202205283
Saken gjelder: Holmboes gate 8 - Majorstuveien 5 B - Boliger
Majorstuveien 5b AS foreslår å regulere Holmboes gate 8 og Majorstuveien 5b til boligbebyggelse og uteoppholdsareal. Hensikten med planforslaget er å rive eksisterende garasjer på planområdet for å oppføre en ny boligblokk og parkeringsanlegg, som vil gi
anslagsvis 32 nye leiligheter. Ny bebyggelse foreslås med maksimalt seks etasjer, og eksisterende bygg i Holmboes gate er forutsatt videreført med byggegrenser og høyder tilsvarende dagens situasjon. Høyder foreslås med maksimalt seks etasjer med inntrukken toppetasje og takoppbygg mot Ulfstens gate. Eksisterende bygg i Holmboes gate 8 er forutsatt videreført, og reguleres med byggegrenser og høyder tilsvarende dagens situasjon.

Pågående byggesaker
Hjelms gate 2 - Fasadeendring, innredning og bruksendring av loft, bruksendring av kjeller med ny inngang og tilbygg til boder under terreng. Saksnummer 201709924
Bogstadveien 10 - Bruksendring fra lagerlokale til butikklokale i underetasje. Saksnummer 202553184
Professor Dahls gate 5 - Bruksendring av lager til forretningslokale og sammenføyning av kjellerarealer. Saksnummer 202451438
Professor Dahls gate 8 - Bruksendring fra kontorareal til leiligheter. Saksnummer 202460946

Pågående renovering av eiendommen tvers over gaten:
Eilert Sundts gate 52 - Bruksendring av bygård til leilighetshotell. Saksnummer 202303032
Det søkes om bruksendring av en hel bygård med boliger til leilighetshotell for korttidsutleie.
Igangsettingstillatelse – del 5: Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om igangsettingstillatelse for bruksendring av bygård til leilighetshotell, mottatt 31.10.2024. Igangsettingstillatelsen omfatter innvendige VVS-installasjoner, brannalarmanlegg og løfteinnretninger. Arbeidene omfatter installasjon av brannalarm, nød- og ledelys, røropplegg for varme- og sanitæranlegg, sprinkelanlegg, ventilasjon, klimaanlegg og heis.

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:

301/214/55/3:
14.05.1952 - Dokumentnr: 301105 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:55
Gjelder denne registerenheten med flere

20.08.1953 - Dokumentnr: 305745 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:55
Gjelder denne registerenheten med flere

24.02.2006 - Dokumentnr: 13706 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.2025 - Dokumentnr: 502572 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

24.02.2006 - Dokumentnr: 13706 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 18/616
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1-28

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP,

flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke kr. 12 500,-
Markedspakke kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging - Kampanje tidligere kjøper kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4 000,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 22 800,-

Samlet skal selger betale kr. 128 090,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 18. mai 2025

Megler

Kasper Hillås, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92664292

Megler 2

Sofie Berg, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 99399669

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Eilert Sundts gate 55

Eilert Sundts gate 55

Nabolaget Uranienborg nordre/Hegdehaugen vestre - vurdert av 177 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	812 elever, 47 klasser	8 min 0.7 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 klasser	10 min 0.8 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	711 elever, 46 klasser	12 min 0.9 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	7 min 0.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	14 min 1.2 km
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	6 min 0.5 km
Akademiet videregående skole O...	450 elever	8 min 0.7 km

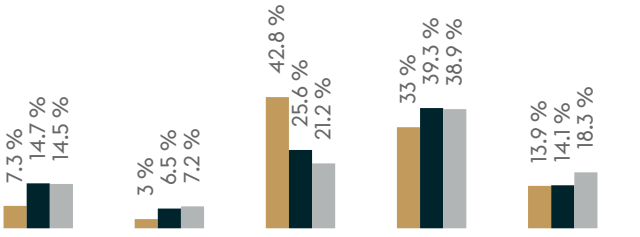
Offentlig transport

Rosenborg	Linje 11	2 min 0.2 km
Bogstadveien	Linje 1N, 2N, 11N	3 min 0.3 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.9 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	17 min 1.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	9 min 2.9 km

Barnehager

Godbiten barnehage (1-5 år)	34 barn	3 min 0.2 km
Hjelmsgate barnehage (1-5 år)	84 barn	3 min 0.2 km
Treklang Montessoribarnehage (...	32 barn	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Uranienborg nordre/Hegde...	2 040	1 404
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 80/100

Naboskapet
Høflige 53/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Den tysk-norske	2 min
Dronning Astrids plass streetb...	3 min
Fresh Fitness Majorstuen	2 min
SATS Yoga Majorstuen	5 min

«Nabolaget er svært sentralt. Det er gangavstand til både butikker, restauranter og kollektivt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Rapportutkast

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Eilert Sundts gate 55, 0355 OSLO
OSLO kommune
gnr. 214, bnr. 55, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 22 m² BRA-i: 18 m²



Befaringsdato: 14.05.2025 **Rapportdato:** 15.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22371-1263

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Marcus Bratland

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454

Utkast

Eilert Sundts gate 55, 0355 OSLO
Gnr 214 - Bnr 55
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Eilert Sundts gate 55, 0355 OSLO
Gnr 214 - Bnr 55
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Eilert Sundts gate 55, 0355 OSLO
Gnr 214 - Bnr 55
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1890. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Selveierleilighet - Byggeår: 1890

UTVENDIG Gå til side

Bygård bygget i 1890. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,76 m.

Det vil normalt være noe bruksslitasje på overflatene i eldre boliger. Dette anses som mindre avvik.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Ikea kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kullfilterventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

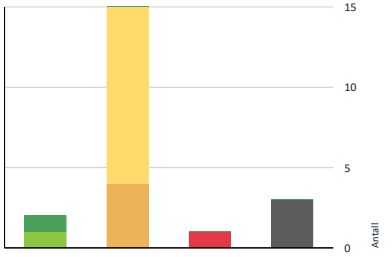
Utkast

Eilert Sundts gate 55, 0355 OSLO
Gnr 214 - Bnr 55
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Sammendrag av boligens tilstand

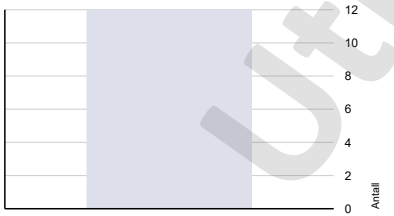
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side

Utkast

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > og stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > og stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Utkast

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1890

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 1986.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold

Bygård bygget i 1890. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG

Overflater

Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,76 m.

Det vil normalt være noe bruksslitasje på overflatene i eldre boliger. Dette anses som mindre avvik.

Utkast

Tilstandsrapport

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av trebjelkelag. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

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

Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

TG IU Innvendige trapper

Det anbefales å sikre at stigen til hems er stabil, har sklisikre trinn, og er forsvarlig festet for å minimere risiko for fall. Dersom hemsen brukes hyppig, kan det være hensiktsmessig med en brattere trapp med håndløper.

TG 1 Innvendige dører

Glatt innerdør.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er registrert svelling i nedrekant av døren.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

Årstall: 1997 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:

Eilert Sundts gate 55, 0355 OSLO
Gnr 214 - Bnr 55
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er ikke direkte vannpåkjenning på veggene, noe som er bra. Ved endret bruk kan det medføre en dårligere tilstandsgrad.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

Våtrommet har kort gjenværende levetid og vil ha behov for oppgradering eller fullstendig oppussing på sikt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Våtrommet har kort gjenværende levetid og vil ha behov for oppgradering eller fullstendig oppussing på sikt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Konsekvens/tiltak
• Skadede deler av innredning/utstyr må skiftes ut/utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.Det bør vurderes etablering av mekanisk avtrekk. Det er ikke alltid det er godkjent hos borettslaget/sameiet å installere mekanisk avtrekk til baderommene. I de tilfeller vil det ikke kunne gis bedre tilstandsgrad enn TG2.

Utkast

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kullfilterventilator over kokeplass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det registreres merker i benkeplaten.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter). NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0 eller TG 1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av kobber. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Avløpsrør

Eilert Sundts gate 55, 0355 OSLO
Gnr 214 - Bnr 55
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med åpning av vindu.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Utkast

Tilstandsrapport

Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG2

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?

Utkast

Eilert Sundts gate 55, 0355 OSLO
Gnr 214 - Bnr 55
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Nei

Utkast

Eilert Sundts gate 55, 0355 OSLO
Gnr 214 - Bnr 55
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

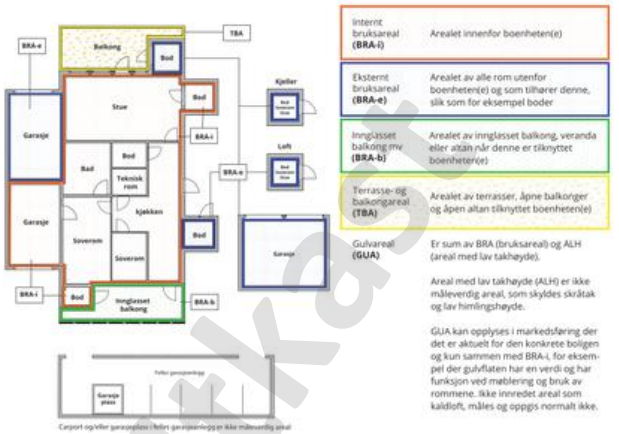
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Eilert Sundts gate 55, 0355 OSLO
Gnr 214 - Bnr 55
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Hems						4	4
1. etasje	18			18			18
Kjeller		4		4			4
SUM	**18**	**4**				**4**	**26**
SUM BRA	**22**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hems			
1. etasje	Entré, bad, og stue/kjøkken		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 4 m².

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Utkast

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.5.2025	Marcus Bratland	Takstingeniør
		Leietaker

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	55		3	375 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Eilert Sundts gate 55, 0355 OSLO

Hjemmelshaver
Barbara Thorsen, Johannes Modalsli og Øyvind Modalsli

Eierandel
18 / 616

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Eilert Sundts gate 55, 0355 OSLO
Gnr 214 - Bnr 55
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER
• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

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

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

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

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

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

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

Utkast

Eilert Sundts gate 55, 0355 OSLO
Gnr 214 - Bnr 55
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

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

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Utkast

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Thorsen, Barbara	9578-5999-4-1339175	2025-05-06 19:48:10
Modalsli, Johannes	9578-5999-4-4475669	2025-05-06 19:51:26
Modalsli, Øyvind	9578-5998-4-864535	2025-05-06 19:49:45

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. mai 2025

Oppdragsnummer
5-0174/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Eilert Sundts gate 55, 0355 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Øyvind Modalsli, Barbara Thorsen, Johannes Modalsli

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. februar 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: sameiet har forsikringen
Forsikret i: x

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: I vår eiertid er det ikke utført arbeid på badet

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

Eventuell kommentar: ingen endringer utført som angår denne leiligheten

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

Eventuell kommentar: ingen endringer utført som angår denne leiligheten

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

Eventuell kommentar: ingen endringer utført som angår denne leiligheten

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

Eventuell kommentar: ingen endringer utført som angår denne leiligheten

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

Eventuell kommentar: ingen endringer utført som angår denne leiligheten

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

Eventuell kommentar: Eiendommen har IKKE privat forsyning

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

Eventuell kommentar: -

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

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

Eventuell kommentar: Ingen kjente feil

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

Eventuell kommentar: ikke aktuelt

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)
Ja

Beskriv: Noe fukt i kjelleren

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

Eventuell kommentar: Ingen kjente feil

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

Eventuell kommentar: Ingen kjente feil

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

Beskriv: Ved et området i kjellerbod har murpuss løsnet

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

Eventuell kommentar: Ingen kjente feil

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

Eventuell kommentar: Ingen.

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

Eventuell kommentar: Ingen kjente feil. Avtrekksvifte over kokeplate er byttet.

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

Eventuell kommentar: ikke aktuelt

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?
Nei

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Areal er opplyst i takstrapport

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 5-0174/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Modalsli, Øyvind	**2025-05-06**	**Modalsli, Johannes**	**2025-05-06**

Identifikasjon

bankID Modalsli, Øyvind

Identifikasjon

bankID Modalsli, Johannes

Navn	Dato
Thorsen, Barbara	**2025-05-06**

Identifikasjon

bankID Thorsen, Barbara

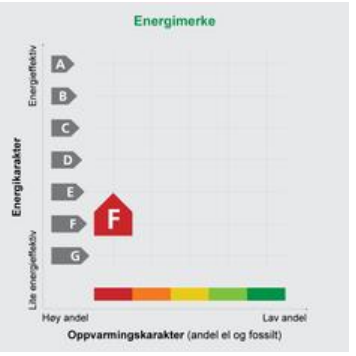
SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Eilert Sundts gate 55
Postnr	0355
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	214
Bnr.	55
Seksjonsnr.	7
Festenr.	
Bygn. nr.	80514239
Bolignr.	H0208
Merkenr.	A2022-1419250
Dato	04.07.2022



Innmeldt av	Dag Christian Mastad

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.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1892
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	21
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Vår ref. / ansvarlig/regnskapsfører:	Dato
Christine Borgan	Oslo 14.05.2025

MEGLEROPPLYSNINGER – FORRETNINGSFØRER

Opplysninger - boligselskap
Sameiet Eilert Sundt gate 55, org. nr. 991 211 616
Antall seksjoner: 28
Eiendom: Gnr. 214 Bnr. 55 i Oslo kommune
Forretningsfører: Langseth Services AS
Forsikringspolise: If Skadeforsikring, avtalenummer: SP564558

Forkjøpsrett: Det er ikke forkjøpsrett
Styregodkjennelse: Erverv av seksjon krever ikke styregodkjennelse.
Dyrehold: Dyrehold er ikke tillatt

Sameiets styre:
Styre leder: Odd Kristian Johansen Telefon 905 08 597
Styremedlem: Ole Dolvik

Forretningsfører:
Eierskiftegebyr 5.500,- inkl. mva.

Opplysninger om seksjon: Seksjon. 3
Felleskostnader kr/mnd: 2452,-
Fellesutgifter inkluderer kabel TV leverandør Telia Norge AS, felleskostnader, kommunale avgifter mm.
Utestående fellesutgifter/restanser pr. oppgis før oppgjør til selger
Andel felles gjeld pr. 31.12.24: kr. 4.440,-
Andel formue pr. 31.12.24: kr. 8 535,-

Andel felles lån pr. 31.12.23: kr. 0,-
(Sameiet har ingen lån pr.d.d.)

Andre opplysninger:

Det er vedtatt kapitalinnkalling på kr 750.000 for rehabilitering av oppganger, se protokoll. For seksjon 3 vil dette medføre en kapitalinnkalling på kr 21.915,75

Årsrapport 2024

SAMEIET EILERT SUNDTS GATE 55

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE
Torsdag 08.05.25 kl. 18.00



Årsmøte vil bli avholdt hos forretningsfører
Tullinsgt. 2, 0028 Oslo, 3 eta.

Styreleder Odd Kristian Johansen

Organisasjonsnummer: 991 211 616

ÅRSRAPPORT 2024

Sameiet Eilert Sundts gt. 55

Org nr: 991 211 616

Innkalling til ordinært årsmøte 2025 – Sameiet Eilert Sundts gt. 55

Det vedlegges årsrapport med bla. regnskap m/noter 2024 og budsjett 2025 samt styrets årsberetning for 2024

Dato for årsmøte er: Torsdag 08.05.25 kl. 18.00 hos forretningsfører Tullinsgt. 2

INNHOLD:

Innkalling

Fullmakt

Forretningsførers oppgaver

Årsberetning

Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetningen

Styrets forslag

Innkomne forslag

Vedtekter

Husordensregler

INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Ordinært årsmøte i Eilert Sundts gate 55, den 08.05.25 kl. 18.00 avholdes hos forretningsfører i Tullinsgt. 2, 0028 Oslo, 3 eta.

Til behandling foreligger følgende saker:

1. **KONSTITUERING**

   A) Styreleder åpner møtet
   B) Godkjenning av innkalling
   C) Opptelling av fremmøtte og fullmakter/forhåndsstemmer
   D) Valg av sameiere til å signere protokollen
   E) Valg av møteleder

2. **STYRETS ÅRSBERETNING**

3. **GODKJENNING AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024**

   A) Regnskap 2024
   B) Disponering av resultat
   C) Budsjett 2025

4. **FORSLAG TIL GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR I HENHOLD TIL BUDSJETT**
   A) Styret. Det er foreslått godtgjørelse til styret 85 000,-
   B) Revisor. Honoreres etter regning.

5. **ØVRIGE FORSLAG**
   A) Forslag fra styret
   B) Innkomne forslag

6. **VALG AV STYRET**
   Styreleder
   Styremedlem

NAVNESEDDEL OG FULLMAKT

Skriv seksjonseiers navn og eierseksjonsnummer på denne navneseddelen og gi den til den personen som tar imot deg på årsmøte. Skriv med blokkbokstaver.

Navn: …….

Seksjonsnr.: ……

På årsmøte har alle sameiere rett til å delta med forslags-, tale, og stemmerett. Også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og uttale seg.

Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med flertall som nevnt i lov om eierseksjoner § 30 første ledd.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan også gis til styreleder. Fullmakten kan tilbakekalles når som helst.

FULLMAKT

Jeg gir herved …… /Styreleder fullmakt til å møte for meg på årsmøte i …….. sameiet og avgi stemme på mine vegner.

Oslo, den ……/……-2025

…….
(Sameierens underskrift)

Forretningsførers oppgaver:

S & J Eiendomsforvaltning sameiets forretningsfører. Forretningsførers viktigste oppgaver er:

- Løpende regnskapsførsel
- Innberetning av likningspapirer
- Innkreving av fellesutgifter
- Purring og inkasso av restanser
- Utarbeide forslag til årsregnskap
- Bistå styret med forslag til budsjett
- Tilsyn med overdragelse av seksjoner og ajourføre eierregister
- Beregne og utbetale styrehonorar og lønn til ansatte, f.eks. vaktmester
- Delta på sameiermøter
- Delta på styremøter etter avtale med styret
- Bistå styret med forvaltningen av sameiet
- Innberette statistiske opplysninger til det offentlige
- Være sameiets offisielle kontakt med myndigheter og andre parter

Autorisert regnskapsførerselskap
Tel: (+47) 22 20 85 00 • Postadresse: postboks 8804 St. Olavs plass, 0028 Oslo, Norway
e- post: post@sjeiendom.no • www.sjeiendom.no
Org.no: 913 316 517 MVA • Bankgiro: 1503.43.97020 DnB

FORSLAG TIL BEHANDLING AV SAKER PÅ ÅRSMØTE

1. FORSLAG FRA STYRET

Rehabilitering av oppgang se vedlagt tilbud fra Bygårdsservice AS og To Malere AS

Forslag til vedtak:

Aktiv Rørinspeksjon se vedlagt rapport, styret informerer.

Forslag til vedtak:

Bytte av revisor: Styret foreslår at årsmøte gir styret fullmakt til å vedta bytte av revisor dersom det blir nødvendig i 2025. Revisor har varslet fratreden grunnet stort arbeidspress, og har spurt om sameiet har mulighet til å finne en ny revisor. Vår forretningsfører jobber med saken og kommer tilbake til styret med forslag til ny revisor.

Forslag til vedtak:

2. FORSLAG FRA SEKSJONEIERE

Ingen

Årsberetning 2024
Sameiet Eilert Sundts gate 55
Org.nr. 991 211 616

1. TILLITSVALGTE

Etter ordinært årsmøte 30. april 2024 består Sameiet av følgende tillitsvalgte representanter:

Leder	Odd Kristian Johansen
Styremedlem	Ole Jakob Dolvik
Vara	Yvonne Husby Halseth

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Sameiets forretningsfører er S & J Eiendomsforvaltning AS.
Sameiets revisor er Vidi Revisjon ved statsautorisert revisor Arild Skipperud

3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet er registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer: 991 211 616
Sameiet består av 28 eierseksjoner som alle benyttes til boligformål.

Med eierseksjon forstås en leilighet der eieren har enerett til å bruke selve leiligheten, men der hele eiendommen (bygning og tomt) er i sameie med andre seksjonseiere.
Sameiet er eier av tomten som ligger i Oslo kommune med gårds- og bruksnummer: 215 /55.
Sameiet plikter å forebygge forskjellsbehandling på grunn av kjønn, etnisitet og religion, og det oppfordres til fordeling herom når styre, komiteer og utvalg skal velges.

Sameiets styre består av 2 personer. Samarbeidet i styret og med de øvrige sameierne fungerer tilfredsstillende både administrativt og praktisk. Sameiet forurenser ikke det ytre miljø utover det som må anses normalt for et boligselskap.

4. REHABILITERING / VEDLIKEHOLD

Det er utført småreparasjoner låser og dører. Frosne vannrør er utbedret., sluk kjeller.
Nye stigerkabler, byttet lamper kjeller mm. Det er satt opp ny sokkel med gjerde mot naboene i bakgården. Kummen i bakgården som samler overvann er tømt med sugebil og åpnet opp i forhold til å ta unna overvann. Viftene på taket som ventilerer leilighetene er byttet ut med nye vifter. Ett vindu med store råteskader er byttet ut i sameiet. Det ble også gjennomført ny rørinspeksjon som viste at det ikke er behov for rehabilitering av avløpsrørene, innvendig rør er relativt nye.

Det kan se ut som om overvannsproblemet i bakgården kan løses ved mindre inngrep enn tidligere antatt. Årsaken til problemene synes delvis å ha vært forårsaket av tette avløp. Styret vil følge nøye med på dette fremover.

Styret ønsker å iverksette tiltak for å pusse opp inngangspartiet. Dette skulle ha vært igangsatt i 2024 men leverandør trakk seg fra det opprinnelige tilbudet. Styret vil be om en fullmakt til å hente inn kapital på inntil kr. 650.000 for å gjennomføre oppussingen av inngangsparti med trappeløp.

5. HMS

Forskrift om systematisk helse-miljø-sikkerhetsarbeid i virksomheten (internkontrollforskriften) gjelder også for boligselskap. Sameiet skal derfor oppebære et internkontrollsystem. Dette innebærer kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser, elektriske anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning. Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealer til enhver tid er i orden.

6. FORSIKRING

Sameiet har If Skadeforsikring med avtale: SP564558

7. VAKTMESTER OG RENHOLD

Styret har inngått ny avtale med Hvitt og Grønt om renhold og vaktmestertjenester. Dette gir årlige besparelser på ca. 130.000 pr. år.

8 KABEL TV OG BREDBÅND

Sameiet kjøper felles Telia Axess. Abonnementet er endret slik at sameiet betaler for grunnpakke med internett. Seksjonseierne kan oppgradere internett og bestille TV-kanaler via egne abonnement.

9. STYRETS ARBEID

Styrets medlemmer har løpende kontakt gjennom året vært tilgjengelige for sameierne og beboerne og det er mottatt mange henvendelser som er besvart løpende. Styrets medlemmer og forretningsfører har seg imellom hatt hyppig kontakt på telefon og e-post gjennom året, særlig relatert til vedlikehold og reparasjoner. Styret har avholdt 2 formelle styremøter i 2024, og har hatt mange saker som er løpte praktisk via annen kommunikasjon på epost og telefon mv.

10. DUGNAD OG VELFERD

Sameiets har ikke avholdt dugnader i 2024

11. SØPPEL

Det er krav om kildesortering for alle beboere i vårt sameie. Det er de kommunale myndigheter som har vedtatt kildesortering. Det vil si at det kun er de grønne (til mat) og de blå (til plast) posene som skal benyttes når søppel skal kastes. Her må mange av oss bli flinkere!

12. REGNSKAPET FOR 2024

Regnskapet viser et underskudd på kr 424 180 for inntektsåret 2024 som foreslås disponert ved overføring til annen egenkapital. Underskuddet skyldes i hovedsak arbeidet med å legge opp nytt elektrisk anlegg fra inntaket og frem til alle etasjene, med bytte av stigeledninger.

Revisors honorar for 2024 foreslås dekket etter regning og gjelder for lovpålagt revidering av sameiets regnskap og formuesforvaltning.

Styret bekrefter i samsvar med regnskapslovens kapittel 3 at det fremlagte årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. I årsregnskapet er forutsetning om fortsatt drift lagt til grunn, og styret bekrefter at forutsetning om fortsatt drift er til stede. Styret er ikke kjent med hendelser inntruffet etter regnskapsårets slutt som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Når det gjelder budsjettet for neste år har styret lagt til grunn en generell prisstigning på kostnadene og vil øke felleskostnadene med 10% fra 2025.

13. TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Sameiet har ingen ansatte.

Oslo, den ..... /..... - 2025

.....
Odd Kristian Johansen

.....
Ole Jakob Dolvik

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."

Dolvik, Ole Jakob
Styremedlem
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-3782482
IP: 84.208.xxx.xxx
2025-04-09 06:42:41 UTC
bankID

Johansen, Odd Kristian
Styreleder
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-2656623
IP: 186.209.xxx.xxx
2025-04-09 18:26:57 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: O2JRD-SWM6I-6X6YA-GS2MI-B3KCH-FQJ10

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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.

Resultatregnskap pr 31.12.2024
Sameiet Eilert Sundts gate 55

	Noter	Regskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Fellesutgifter		915 432	871 860	915 432	1 006 975
Salg av systemnøkler		0	500		
Ekstraordinær innbetaling		54 938	734 650	55 000	650 000
Sum driftsinntekter		**970 370**	**1 607 010**	**970 432**	**1 656 975**
Driftskostnader					
Lønnskostnader					
Styrehonorar		50 000	35 000	50 000	85 000
AGA		7 050	4 935	7 050	11 985
Sum lønnskostnad		**57 050**	**39 935**	**57 050**	**96 985**
Andre driftskostnader					
Kommunale avgifter		155 329	135 824	143 000	178 500
Forsikringspremie		127 448	114 170	120 000	131 500
Strøm, fellesarealer		86 138	51 876	56 000	88 000
Renhold, trappevask		170 146	126 751	133 000	95 500
Vaktmesteroppg.		91 464	87 066	92 000	71 500
Reparasjon og vedlikehold bygg	2	482 508	333 789	650 000	800 000
Isstappfjerning Ren Service	2	0	0	12 500	12 500
Forretningsførselhonorar	1	62 419	59 560	62 500	64 500
Revisjon	1	25 000	23 175	24 500	19 500
Fremmede tjenester		0	0	0	0
Honorar Juridisk bistand	1	55 013	0	0	0
Medlemskontigenter		0	0	0	0
Kabel TV		74 898	118 514	124 500	26 000
Porto		1 004	0	400	400
Øredifferanse v/avstemming		-1	0	0	0
Bankgebyrer		6 135	6 063	6 500	6 500
Sum lønn og driftskostnader		**1 394 550**	**1 096 723**	**1 481 950**	**1 591 385**
Renteinntekter bank	5	0	0		0
Rentekostnader		0	0		0
Netto finanskostnader		**0**	**0**		**0**
Årsresultat		**-424 180**	**510 287**	**-511 518**	**65 590**
Overført annen egenkapital	4	**-424 180**	**510 287**		

Balanse pr 31.12.2024

Sameiet Eilert Sundts gate 55

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Omløpsmidler			
Kundefordringer	6	0	8 182
Andre fordringer	6	98 684	198 055
Sum fordringer		98 684	206 237
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3	193 437	484 510
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		193 437	484 510
Sum omløpsmidler		292 121	690 747
Sum eiendeler		**292 121**	**690 747**
Egenkapital			
Annen egenkapital	4	545 131	34 844
Sum opptjent egenkapital		545 131	34 844
Årets resultat	4	-424 180	510 287
Sum egenkapital	4	120 951	545 131
Gjeld			
Leverandørgjeld	7	127 310	108 632
Annen kortsiktig	7	10 041	7 306
Forskuddsbetalte felleskostnader	7	33 338	29 596
Sum kortsiktig gjeld	7	482	82
Sum gjeld		171 170	145 616
Sum egenkapital og gjeld		**292 121**	**690 747**

Oslo, ... / ..... - 2025

Odd Kristian Johansen
Styreleder

Ole Jakob Dolvik
Styremedlem

Noter 2024

Sameiet Eilert Sundts gate 55

Noter til regnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapslovens alminnelige bestemmelser samt god regnskapsskikk for små foretak.

Inntekter og Kostnader

Fellesutgifter og andre inntekter inntektsføres på leveringstidspunktet. Kostnadsføring skjer i samme periode som tilhørende inntekt.

Varige Driftsmidler

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i sameiet er klassifisert som anleggsmidler. Driftsmidler er aktivert til anskaffelseskost. Tomter og boligeiendommer avskrives ikke. Driftsmidler med begrenset levetid avskrives planmessig over antatt levetid. Driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ventes å ikke være forbigående.

Fordringer

Langsiktige fordringer vurderes til anskaffelseskostnad med mindre virkelig verdi er lavere, og forventet tap ikke ansees å være av forbigående art.

Kundefordringer og andre kortsiktige fordringer vurderes til pålydende etter fradrag for forventet tap. For kundefordringer gjøres det etter vurdering en uspesifisert avsetning for forventet tap. Andre kortsiktige fordringer vurderes individuelt.

Gjeld

Langsiktig og kortsiktig gjeld er vurdert til nominelt beløp på etableringstidspunktet fratrukket avdrag og nedbetaling.

Note 1 Ansatte, Godtgjørelser, honorarer, m.m.

	2024	2023
Forretningsfører	62 419	59 560
Revisor	25 000	23 175
Juridisk bistand mm	25 469	0
Administrativ bistand m.m.	29 545	0
	142 432	82 735

Note 2 Diverse spesifikasjoner

Reparasjon og Vedlikehold		
Kr.nota fra Purgato	0	-4 426
Rep.Vedl.bygg,	0	0
Purgato rep port,rep flislagt vegg,ventilasjon,lås/sluk kjeller,sugebil	60 196	101 605
Rep Vedl. elektrisk Termostat, vifter,lamper,stigerkabler mm	344 725	16 937
Lyn Elektro porttelefon	0	198 583
Reparasjon av frosne rør	0	21 090
Rep Vedl.uteområde, rep gjerde, trepleie,mm	77 587	0
	482 508	333 789

Note 3 Bankinnskudd

	2024	2023
Driftskonto DnB 1645.16.61586	193 437	484 510
	193 437	484 510

Note 4 Annen Egenkapital

Annen egenkapital 1/1	545 130	34 844
Overført til annen egenkapital	-424 180	510 287
Annen egenkapital 31/12	120 950	545 131

Note 5 Finansinntekter

Renter bank	0	0

Note 6 Fordringer

Skyldige fellesutgifter	0	8 182
If Forsikring	73 200	63 724
Vidi revisjon a-konto	0	9 375
Telia Norge AS	25 484	124 956
	98 684	206 237

Note 7 Gjeld

Forskuddsbetalte fellesutgifter	33 338	29 596
Leverandørgjeld	127 310	108 632
Skyldig skatt og aga	0	0
Påløpt strømkostnad desember	10 041	7 306
Gjeld til forretningsfører	482	82
	171 171	145 616

DISPONIBLE MIDLER

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
A	**Disponible midler per 01.01.2024**	**545 131**	**34 844**	**120 951**
B	**Endring disponible midler**			
	Netto Nedbet / Opplåning lagsiktig gjeld	0	0	0
	Årets resultat	-424 180	510 287	65 590
C	**Disponible midler per 31.12.24**	**120 951**	**545 131**	**186 541**
	Spesifikasjon av disponible midler per 31.12.24			
	Sum omløpsmidler	292 121	690 747	
	Sum kortsiktig gjeld	-171 171	-145 616	
	Disponible midler per 31.12.2024	**120 951**	**545 131**	

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."

Dolvik, Ole Jakob
Styremedlem
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-3782482
IP: 84.208.xxx.xxx
2025-04-09 06:42:41 UTC
bankID

Johansen, Odd Kristian
Styreleder
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-2656623
IP: 186.209.xxx.xxx
2025-04-09 18:26:57 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: O2JRD-5WM6I-6X6YA-GS2KH-B3SCH-FQJTI

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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.

Crowe

Vidi Revisjon AS
Medlem av Crowe Global
Medlem av DnR

Olaf Helsets vei 5,
0694 Oslo
Telefon: +47 23 16 76 00

firmapost@crowe.no
www.crowe.no
Foretaksreg.: 993 809 489 MVA

Til årsmøtet i sameiet Eilert Sundts gate 55

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon
Vi har revidert sameiet Eilert Sundts gate 55 sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 424 180. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen
Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Øvrig informasjon
Styret er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet
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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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

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

Oslo, 24. april 2025
VIDI REVISJON AS

[redacted]
statsautorisert revisor

Bygårdsservice AS

Pristilbud maling av 1 stk innvendig oppgang i Sameiet Eilert Sundts gate 55

Org nr: 991 211 616



utført av Bygårdsservice AS

Org nr 914 355 354

Oppdragsadresse:
Eilert Sundts gate 55
0355 OSLO

Utarbeidet av:

Bygårdsservice AS Stålfjæra 17, 0975 Oslo den 17.02.25

Bygårdsservice AS

Oppgavebeskrivelse:

- Sparkling av større ujevnheter i vegger.
- Reparasjon av skader på vegg med mørtel.
- Fuging av sprekker med fugemasse/mørtel.
- Rengjøring av flater med grovrent slik at malingen får best mulig vedheft.
- Vegger, trappevanger, rekkverk og opptrinn males 2 strøk med akrylmaling. Alt som er rødt i dag skal males sort.
- Fjerne gamle fliser på gulv i inngangsparti.
- Legge nye flis i inngangsparti.

Pris kr 521 044 + mva

I prisen er fliser dere sendte over, men vil anbefale dere å titte på Fagflis. De er profesjonelle, og de kan skaffe tilsvarende flis på et senere tidspunkt om det skulle være nødvendig.

FLIS FUTURA SVART BLANK 60X60CM 1.44M²/PK | BAUHAUS

Lister og karmer inn mot leiligheter males ikke.

Alt av materiell er inkludert i tilbudet.

HMS skal ivaretas, det skal være trygt for beboerne mens arbeidet pågår.

Alle våre arbeider og kontrakter utføres iht. Norsk Standard 3430(8406)

Det gis 3 års garanti på arbeidet.

Mvh

Jon-Arild Andreassen
Bygårdsservice AS

BYGARDSSERVICE AS
vaktmestertjenester

Bygårdsservice AS

Bygårdsservice AS | Sven Oftedals vei 5, 0950 OSLO, Tlf: 90520631, Org.nr: 914355354

AKTIV RØRINSPEKSJON	OPPDRAG ID #NR8454	Aktiv Rørinspeksjon AS tlf:91625500 https://www.aktivror.no/ aktivror@aktivror.no

Rapport

Rørinspeksjon

Utført 2024-07-15
Lokasjon Eilert Sundts gate 55, Oslo

Kunde Permian AIF Depositary AS
Kontakt Ole Dolvik
Epost ole.dolvik@permian.no
Telefon 97408300
Merking
Operatør Nicholay Ranvik
Til stede Hege Tomter
Bilder Last ned bilder fra rapporten (https://admin.zapit.no/report/893a3326-2a61-4b99-a712-adf6c83dabd5/zippedImages)
Vedlegg Definisjoner og Forbehold rørinspeksjon (https://admin.zapit.no/report/893a3326-2a61-4b99-a712-adf6c83dabd5/media/attachment/cc465c3dc6b72672c2a7c036ca06e09194dd303d.pdf)

Beskrivelse
Stikk kontroll av 2 stammer og bunn/utrekksledning

Innhold:

Innv.st.kum motstrøm
Innv.st.kum i kjeller medstrøm
Kjøkken leil 0404
Sluk på bad leil 0401

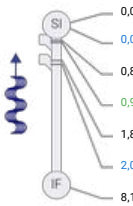
Innv.st.kum motstrøm

Dato	Oppdragsgiver	Kontakt	Operatør	Adresse	Standard
2024-07-15	**Permian AIF Depositary AS**	**Ole Dolvik**	**Nicholay Ranvik**	**Eilert Sundts gate 55, Oslo**	**Basert på T25:2012 og 234:2018**

Fra	Til	Retning
Innv.st.kum motstrøm	**Utv.sf.kum**	**Motstrøms**

Dimensjon	Material	Værtype	Rørtype	Forarbeid	Kameratype
125	**Støpejern - Soil**	**Opphold**	**Avløp felles**	**Ikke rengjort**	**Ridgid RM200**

Anmerkning
Er litt sedimenter i bunn siste biten før sf.kum ellers er ledning litt grodd og slitt, men ingen synlige skader



1:216	Posisjon	Kode	Observasjon	Gradering	Bilder
	0,00m	SI-BL	Innv.st.kum motstrøm		
	0,00m	KS2	Korrosjon/slitasje, Gradering 2, Kl 12-12	2	
	0,80m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 3		
	0,90m	UB1-<5%-U	Rust, fett og sedimenter, Gradering 1, Type: Utfelling, Kl 4-8	1	
	1,80m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 3		
	2,00m	UB2-5-15%-S	Rust, fett og sedimenter, Gradering 2, Type: Sedimenter, Kl 5-7	2	
	8,10m	IF	Inspeksjon fullført, Sandfangskum		

Sammendrag
Ingen tiltak nødvendig

Foto fra Innv.st.kum motstrøm



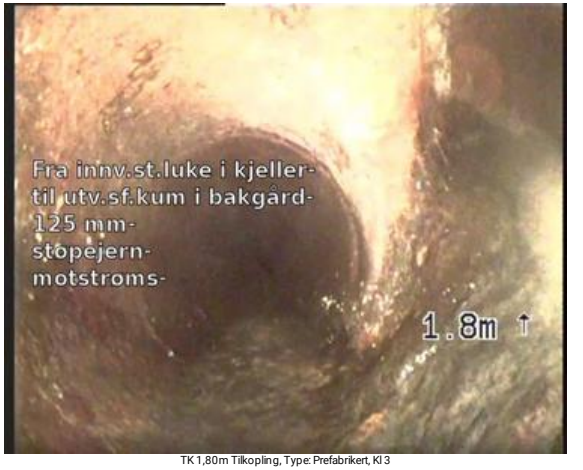
KS 0,00m Korrosjon/slitasje, Gradering 2, KI 12-12



TK 0,80m Tilkopling, Type: Prefabrikert, KI 3



UB 0,90m Rust, fett og sedimenter, Gradering 1, Type: Utfelling, KI 4-8



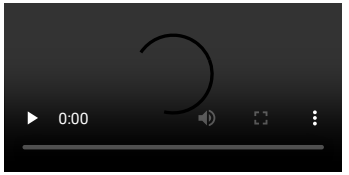
TK 1,80m Tilkopling, Type: Prefabrikert, KI 3



UB 2,00m Rust, fett og sedimenter, Gradering 2, Type: Sedimenter, Kl 5-7



IF 8,10m Inspeksjon fullført, Sandfangskum



Klikk her for å laste ned videofilen "Eilert_Sundts_gate_55.mp4" (https://admin.zapit.no/report/893a3326-2a61-4b99-a712-adf6c83dabd5/media/videodownload/af01bf176e219abffbd9830632dae04f3d869495.mp4/Eilert_Sundts_gate_55.mp4)

Innv.st.kum i kjeller medstrøm

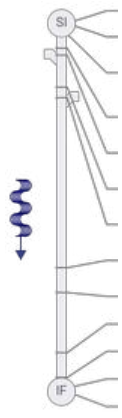
Dato	Oppdragsgiver	Kontakt	Operatør	Adresse	Standard
2024-07-15	Permian AIF Depositary AS	Ole Dolvik	Nicholay Ranvik	Eilert Sundts gate 55, Oslo	Basert på T25:2012 og 234:2018

Fra	Til	Retning
Innv.st.kum i kjeller medstrøm	Hovedledning	Medstrøms

Dimensjon	Material	Værtype	Rørtype	Forarbeid	Kameratype
125	Støpejern - Soil	Opphold	Avløp felles	Ikke rengjort	Ridgid RM200

Anmerkning

Ledning er noe grodd ut til overgang til tegelsrør og det er en forskjøven skjøti starten av tegel og litt sprekker i siste skjøt før pågrening.



1:120	Posisjon	Kode	Observasjon	Gradering	Bilder
	0,00m	SI-BL	Innv.st.kum i kjeller medstrøm		
	0,00m	KS2	Korrosjon/slitasje, Gradering 2, Kl 12-12	2	
	0,30m	UB1-<5%-U	Rust, fett og sedimenter, Gradering 1, Type: Utfelling, Kl 4-8	1	
	0,70m	UB2-5-15%-S	Rust, fett og sedimenter, Gradering 2, Type: Sedimenter, Kl 6. Liten knoll som sitter fast	2	
	0,90m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 3		
	1,80m	VN2-5-15%	Vannivå, Gradering 2	2	
	2,10m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 9		
	6,90m	ME-SJ-TEG	Materialendring fra Støpejern - Soil til Teglstein		
	7,60m	FS2-L	Forskjøvet skjøt, Gradering 2, Retning: Langsgående, Kl 12-12	2	
	9,30m	RE-KL06	Retningsendring, Kl 6		
	10,00m	RE-KL08	Retningsendring, Kl 8		
	10,30m	SR1	Sprekker, Gradering 1, Kl 12-12	1	
	10,40m	IF	Inspeksjon fullført. Hovedledning		

Sammendrag

Ingen strakstiltak nødvendig, men vil etterhvert muligens få et pålegg fra kommune om og fornye/ utbedre uttrekket da det er tegelsteins rør

Foto fra Innv.st.kum i kjeller medstrøm



KS 0,00m Korrosjon/slitasje, Gradering 2, Kl 12-12



UB 0,30m Rust, fett og sedimenter, Gradering 1, Type: Utfelling, Kl 4-8



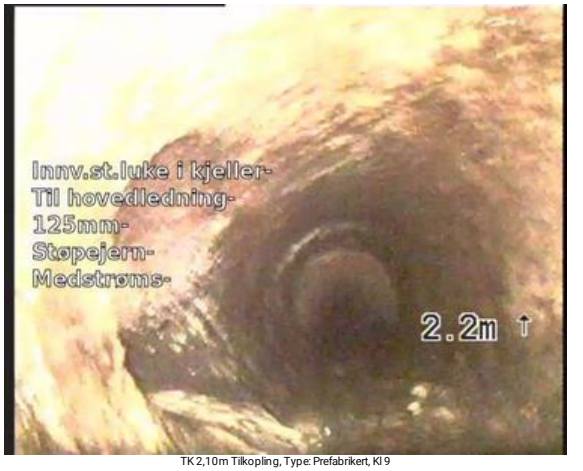
UB 0,70m Rust, fett og sedimenter, Gradering 2, Type: Sedimenter, Kl 6. Liten knoll som sitter fast



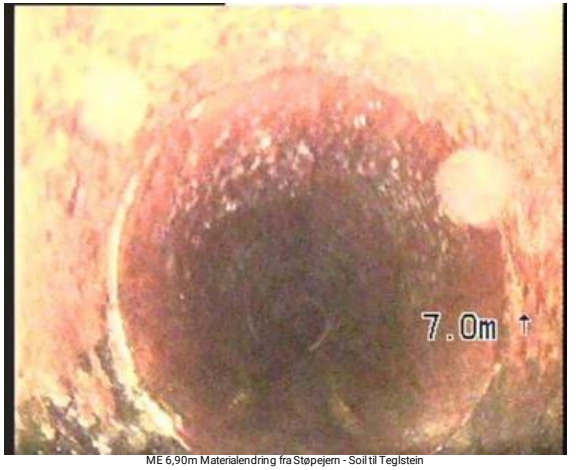
TK 0,90m Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 3



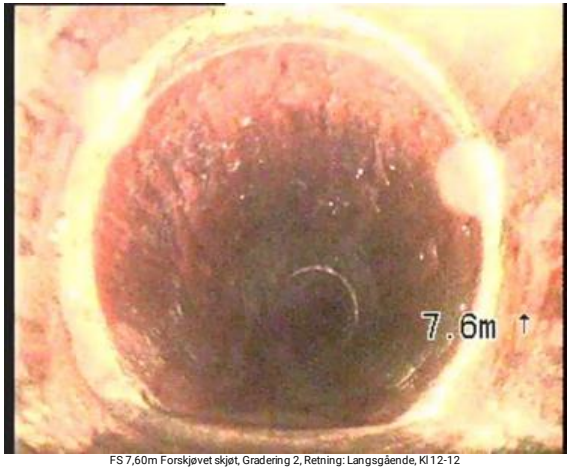
VN 1,80m Vannivå, Gradering 2



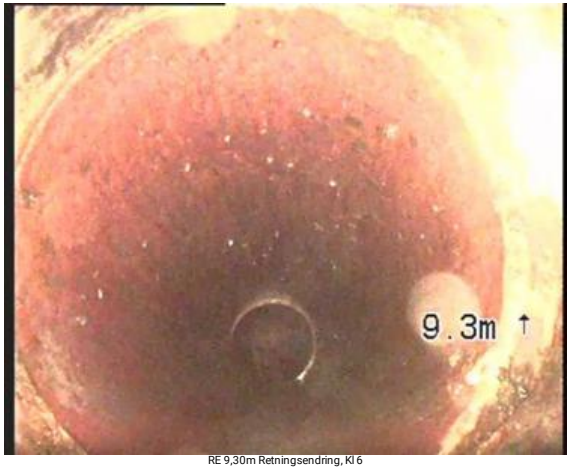
TK 2,10m Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 9



ME 6,90m Materialendring fra Støpejern - Soil til Teglstein



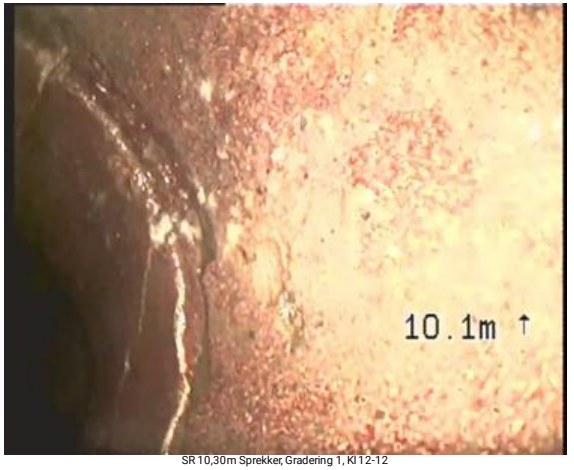
FS 7,60m Forskjøvet skjøt, Gradering 2, Retning: Langsgående, Kl 12-12



RE 9,30m Retningsendring, Kl 6



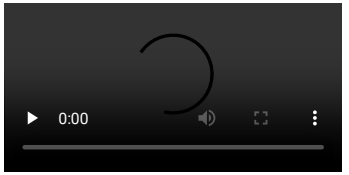
RE 10,00m Retningsendring, Kl 8



SR 10,30m Sprekker, Gradering 1, Kl 12-12



IF 10,40m Inspeksjon fullført. Hovedledning



Klikk her for å laste ned videofilen "Eilert_Sundts_gate_55 (2).mp4" (https://admin.zapit.no/report/893a3326-2a61-4b99-a712-adf6c83dabd5/media/videodownload/a13e8e88542b2201102eeae381cccd210c61366e.mp4/Eilert_Sundts_gate_55%20%282%29.mp4)

Kjøkken leil 0404

Dato	Oppdragsgiver	Kontakt	Operatør	Adresse	Standard
2024-07-15	Permian AIF Depositary AS	Ole Dolvik	Nicholay Ranvik	Eilert Sundts gate 55, Oslo	Basert på T25:2012 og 234:2018
Fra	**Til**	**Retning**			
Kjøkken leil 0404	Mot bunnledning	Medstrøms			
Dimensjon	**Material**	**Værtype**	**Rørtype**	**Forarbeid**	**Kameratype**
70	Plast	Opphold	Spillvann	Ikke rengjort	Ridgid RM200

Anmerkning
Ledning er litt grodd på nederste del av strekket, men ellers ingen feil å se. Kamera stopper pga friksjon derfor kom vi ikke helt ut til bunnledning



1:186	Posisjon	Kode	Observasjon	Gradering	Bilder
	0,00m	SI-VS	Kjøkken leil 0404		
	0,00m	UB1-<5%-U	Rust, fett og sedimenter, Gradering 1, Type: Utfelling, Kl 12-12	1	
	0,50m	RE-KL06	Retningsendring, Kl 6, grener på stamme		
	0,70m	RE-KL12	Retningsendring, Kl 12		
	2,10m	RE-KL03	Retningsendring, Kl 3		
	2,50m	RE-KL06	Retningsendring, Kl 6		
	4,90m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 11		
	8,50m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 3		
	8,70m	UB2-5-15%-U	Rust, fett og sedimenter, Gradering 2, Type: Utfelling, Kl 12-12	2	
	11,90m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 1		
	12,30m	UB3-15-30%-U	Rust, fett og sedimenter, Gradering 3, Type: Utfelling, Kl 2-5	3	
	12,90m	RE-KL12	Retningsendring, Kl 12		
	13,40m	IA	Inspeksjon avbrutt pga friksjon på kamera.		

Sammendrag
Ingen tiltak nødvendig, før evt problemer dukker opp , da bør alle stammer spyles igjennom

Foto fra Kjøkken leil 0404



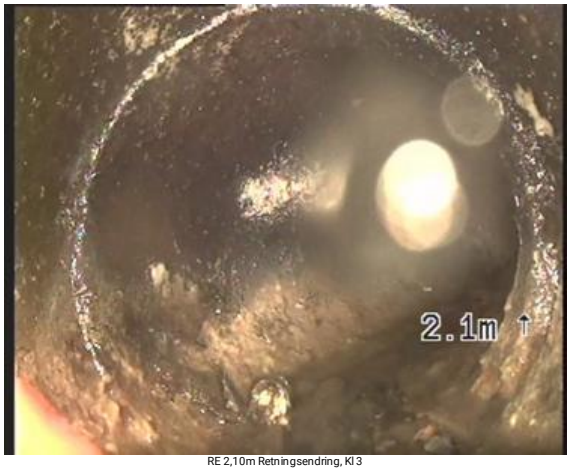
UB 0,00m Rust, fett og sedimenter, Gradering 1, Type: Utfelling, Kl 12-12



RE 0,50m Retningsendring, Kl 6, grener på stamme



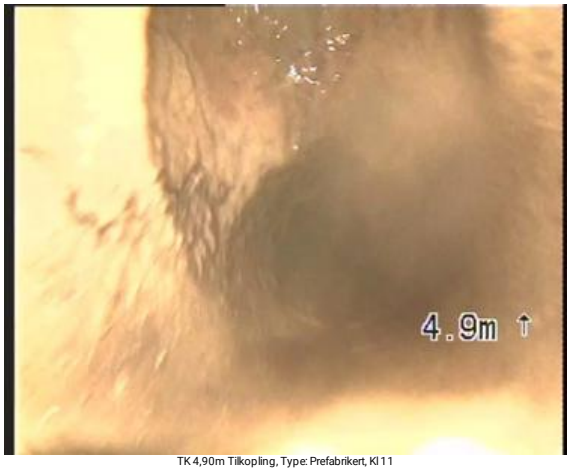
RE 0,70m Retningsendring, Kl 12



RE 2,10m Retningsendring, Kl 3



RE 2,50m Retningsendring, Kl 6



TK 4,90m Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 11



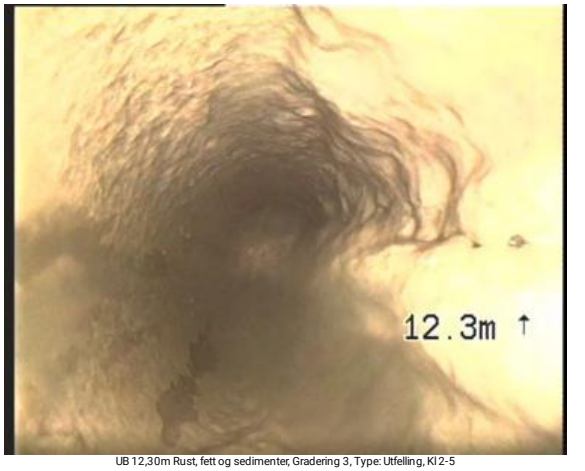
TK 8,50m Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 3



UB 8,70m Rust, fett og sedimenter, Gradering 2, Type: Utfelling, Kl 12-12



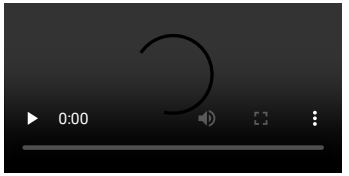
TK 11,90m Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 1



UB 12,30m Rust, fett og sedimenter, Gradering 3, Type: Utfelling, Kl 2-5



RE 12,90m Retningsendring, Kl 12



Klikk her for å laste ned videofilen "Eilert_Sundts_gate_55 (3).mp4" (https://admin.zapit.no/report/893a3326-2a61-4b99-a712-adf6c83dabd5/media/videodownload/b6f4b1949ab22d64543cf4b2b306e40aa0583c92.mp4/Eilert_Sundts_gate_55%20%283%29.mp4)

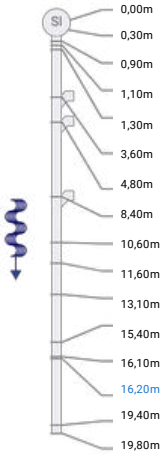
Sluk på bad leil 0401

Dato	Oppdragsgiver	Kontakt	Operatør	Adresse	Standard
2024-07-15	Permian AIF Depositary AS	Ole Dolvik	Nicholay Ranvik	Eilert Sundts gate 55, Oslo	Basert på T25:2012 og 234:2018

Fra	Til	Retning
Sluk på bad leil 0401	Mot bunnledning	Medstrøms

Dimensjon	Material	Værtype	Rørtype	Forarbeid	Kameratype
70	Plast	Opphold	Spillvann	Ikke rengjort	Ridgid RM200

Anmerkning
Litt dårlig sikt pga rennende vann ned fra linse. Ingen synlige feil på strekket



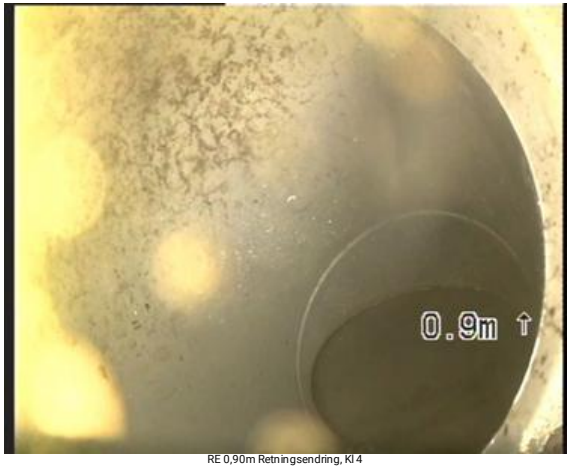
1:206	Posisjon	Kode	Observasjon	Gradering	Bilder
	0,00m	SI-VS	Sluk på bad leil 0401		
	0,30m	RE-KL12	Retningsendring, Kl 12		
	0,90m	RE-KL04	Retningsendring, Kl 4		
	1,10m	RE-KL03	Retningsendring, Kl 3		
	1,30m	RE-KL06	Retningsendring, Kl 6, grener på stamme		
	3,60m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 9, litt dårlig sikt pga vanndråper fra kamera hode		
	4,80m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 11		
	8,40m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 11		
	10,60m	TK-N-PG	Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 12		
	11,60m	RE-KL12	Retningsendring, Kl 12		
	13,10m	RE-KL06	Retningsendring, Kl 6		
	15,40m	RE-KL12	Retningsendring, Kl 12		
	16,10m	ME-PLA-SJ	Materialendring fra Plast til Støpejern - Soil		
	16,20m	KS2	Korrosjon/slitasje, Gradering 2, Kl 12-12	2	
	19,40m	IF	Inspeksjon fullført, bunnledning		
	19,80m	RE-KL09	Retningsendring, Kl 9		

Sammendrag
Ingen tiltak nødvendig

Foto fra Sluk på bad leil 0401



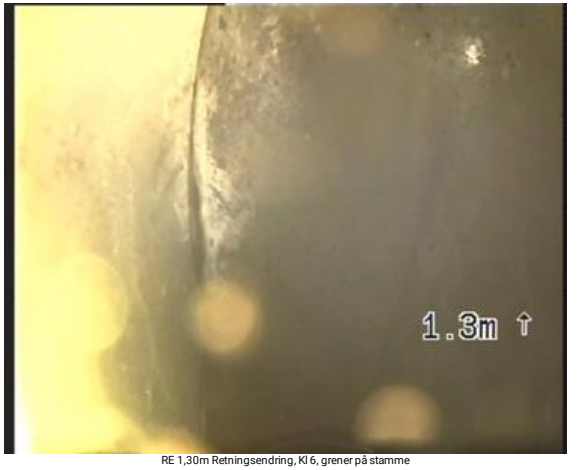
RE 0,30m Retningsendring, Kl 12



RE 0,90m Retningsendring, Kl 4



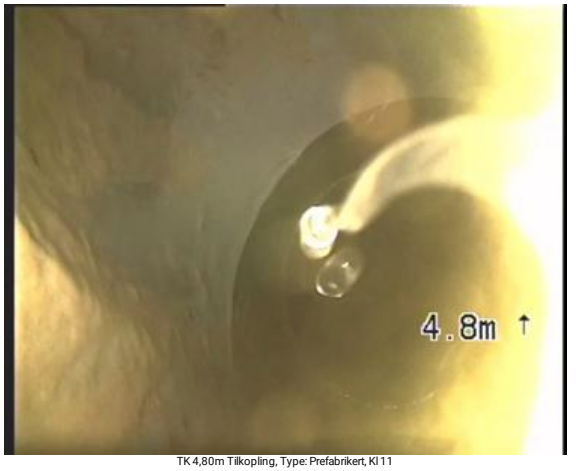
RE 1,10m Retningsendring, Kl 3



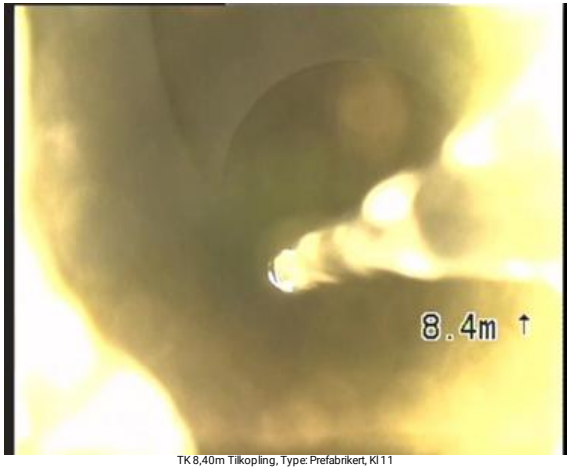
RE 1,30m Retningsendring, Kl 6, grener på stamme



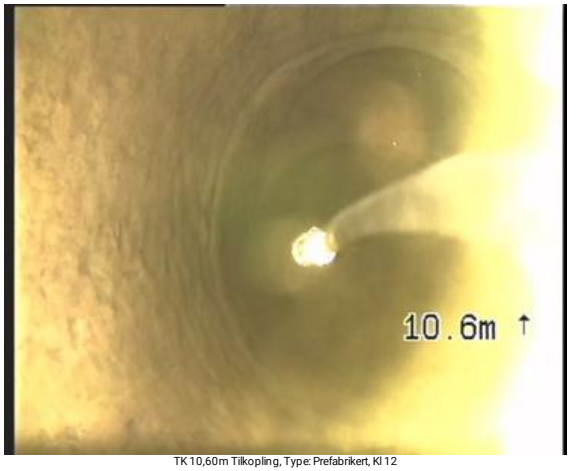
TK 3,60m Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 9, litt dårlig sikt pga vanndråper fra kamera hode



TK 4,80m Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 11



TK 8,40m Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 11



TK 10,60m Tilkopling, Type: Prefabrikert, Kl 12



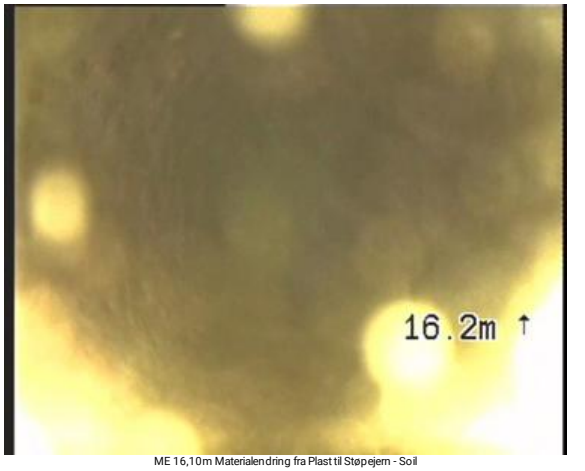
RE 11,60m Retningsendring, Kl 12



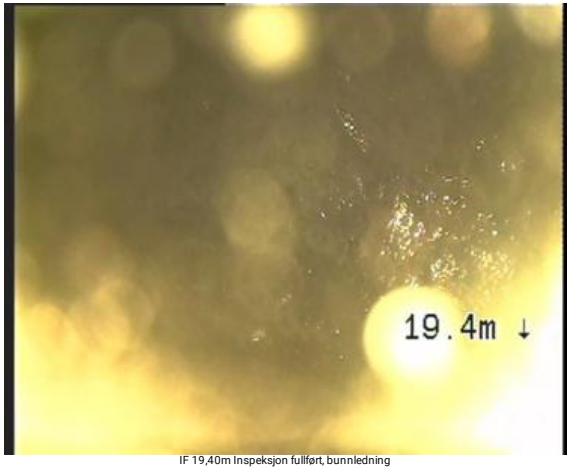
RE 13,10m Retningsendring, Kl 6



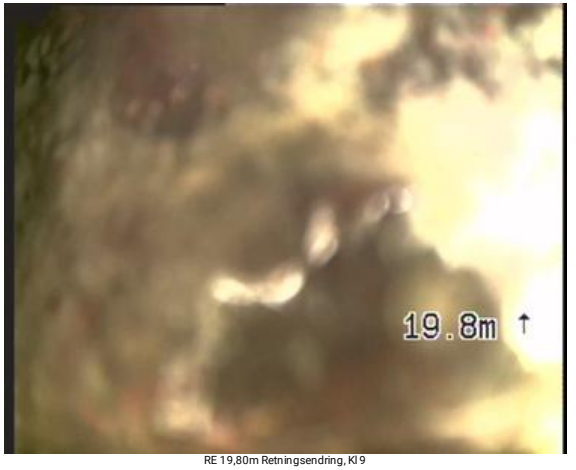
RE 15,40m Retningsendring, Kl 12



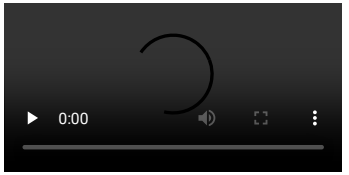
ME 16,10m Materialendring fra Plast til Støpejern - Soil



IF 19,40m Inspeksjon fullført, bunnledning



RE 19,80m Retningsendring, Kl 9



Klikk her for å laste ned videofilen "Eilert_Sundts_gate_55 (4).mp4" (https://admin.zapit.no/report/893a3326-2a61-4b99-a712-adf6c83dabd5/media/videodownload/3d7523464a1299215158ed0693fe6cd2b4123fc2.mp4/Eilert_Sundts_gate_55%20%284%29.mp4)

Prosjekt:	Eilert Sundts gate 55
Kunde:	Sameiet Eilert Sundts gate 55
Deres ref:	**Ole Dolvik**
Vår ref.	**Frank Edvardsen**

TO MALERE
INTERIØR & VEDLIKEHOLD AS

Post	Beskrivelse	Enhet	Mgd	Pris	Sum
	Hovedtrapp				
Himlinger og underside av trapp.	Nødvendig rengjøring, skraping av evt løs maling, flekksparkles og males 2 strøk.	R.S	1	21000,00	kr 21 000,00
Vegger	Nødvendig rengjøring, skraping av evt løs maling, flekksparkles og males 2 strøk med Nordsjø Rezisto.	M2	281	185,00	kr 51 985,00
Rekkverk og vanger opptrinn	Nødvendig rengjøring, skraping av evt løs maling, flekksparkles og males 2 strøk med 3 stjerners gulvmaling for høy slitestyrke.	R.S	1	36000,00	kr 36 000,00
Dørkarmer	Nødvendig rengjøring, skraping av evt løs maling, flekksparkles og males 2 strøk med 3 stjerners gulvmaling for høy slitestyrke.	stk	5	590,00	kr 2 950,00
Vinduer	Nødvendig rengjøring, skraping av evt løs maling, flekksparkles og males 2 strøk med 3 stjerners gulvmaling for høy slitestyrke.	stk	2	1700,00	kr 3 400,00
Dørfelt mot gate og mot bakgård.	Nødvendig rengjøring, skraping av evt løs maling, flekksparkles og males 2 strøk med 3 stjerners gulvmaling for høy slitestyrke.	stk	2	4500,00	kr 9 000,00
Takplater i Portrom	Sprøytemales 2 strøk i ønsket farge.	M2	30	185,00	kr 5 550,00
	Baktrapper 2 stk.				
Himlinger og underside av trapp.	Nødvendig rengjøring, skraping av evt løs maling, flekksparkles og males 2 strøk.	R.S	2	16500,00	kr 33 000,00
Vegger	Nødvendig rengjøring, skraping av evt løs maling, flekksparkles og males 2 strøk med Nordsjø Rezisto.	m2	284	175,00	kr 49 700,00
Rekkverk og vanger opptrinn	Nødvendig rengjøring, skraping av evt løs maling, flekksparkles og males 2 strøk med 3 stjerners gulvmaling for høy slitestyrke.	R.S	2	32000,00	kr 64 000,00
Dørkarmer	Nødvendig rengjøring, skraping av evt løs maling, flekksparkles og males 2 strøk med 3 stjerners gulvmaling for høy slitestyrke.	stk	10	590,00	kr 5 900,00
	Korridorer 4 stk				
Himlinger.	Nødvendig rengjøring, skraping av evt løs maling, flekksparkles og males 2 strøk.	m2	186	185,00	kr 34 410,00
Vegger	Nødvendig rengjøring, skraping av evt løs maling, flekksparkles og males 2 strøk med Nordsjø Rezisto.	m2	981	185,00	kr 181 485,00
Dørkarmer	Nødvendig rengjøring, skraping av evt løs maling, flekksparkles og males 2 strøk med 3 stjerners gulvmaling for høy slitestyrke.	stk	56	590,00	kr 33 040,00
Fotlister	Nødvendig rengjøring, skraping av evt løs maling, flekksparkles og males 2 strøk med 3 stjerners gulvmaling for høy slitestyrke.	lm	338	160,00	kr 54 080,00
	Flislegging i portrom				
Gulv	Fjerne eksisterende fliser, avfetting og heftgrunning, legging av gulvflis og sokkelflis samt fuging og silikonering.	R.S	1	76200,00	kr 76 200,00
	NB: Fliser er ikke inkludert i prisen.				
	Elektroarbeider				
Portrom	Skifte 5 stk lamper 1 mot 1 på eksisterende kabling forslag til lampe på egen link under.	R.S	1	15950,00	kr 15 950,00
Link lampe	https://www.sg-as.com/nb/produkter/artes				
	Betingelser				
	Spise, skifterom og toalett er tilgjengelig ved oppstart iht arbeidsmiljøloven				
	Alle berørte arealer er ryddige ved oppstart.				
	Tilbudet forutsetter rasjonell drift uten avbrudd vi selv ikke er nærmest til å ta ansvar for. Eventuelle etterarbeider avregnes som regningsarbeider.				

	Tilbudet gjelder kun det som er beskrevet i hver enkelt post og eventuelle skjulte feil og mangler kan gi grunnlag for endringer i pris.					
Rigg og Drift	**Transport, tilrigging, opprydding, lovpålagt avfallshåntering, prosjektledelse etc.**	R.S	12 %	677650,00	kr	81 318,00
Sum ekskl. mva.					kr	758 968,00
Sum inkl. mva					kr	948 710,00

HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET EILERT SUNDTS GATE 55

§ 1. Formål
Husordensreglene skal sikre beboerne og brukerne av seksjonene i sameiet trivsel, regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og skape et godt bo- og arbeidsmiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

§ 2. Generelt
Beboerne og seksjonsbrukerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene.
Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden / leieboere / seksjonsbrukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til leiligheten / seksjonen.
Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

§ 3. Ro
Leilighetene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Det skal som hovedregel være ro mellom 23-07."
Skal man holde selskap/fest som kan være til sjenanse for andre, bør naboer under, over og ved siden av varsles på forhånd. Uansett plikter man å ta hensyn til at lyden bærer godt mellom leilighetene.

Banking og bruk av støyende verktøy er ikke tillatt mellom kl 20-07 på hverdager og kl 20-10 i helger og helligdager. Skal oppussing foregå utenom disse tidene, må øvrige beboere og seksjonsbrukere varsles i god tid. Oppussing som vil vare mer enn en uke og medføre støy- og/eller støvplager for andre i sameiet, skal forhåndsgodkjennes av styret.

Musikkøvelser som kan være til irritasjon for andre, er ikke tillatt mellom kl 20-07 og heller ikke i helger og på helligdager.

§ 4. Fellesarealer
Fellesarealene skal være rene og ryddige. Med unntak av barnevogn, er det ikke tillatt å ha noe stående i fellesarealet som er til hinder for rengjøring eller ferdsel. Sykler, ski, kjelker og annet sportsutstyr, samt sko, yttertøy, materialer og liknende skal enten oppbevares i fellesrom avsatt til slikt bruk, eller inne i den enkeltes leilighet/seksjon eller kjellerbod. Utover det som er spesifisert i husordensreglene gjelder alminnelig folkeskikk.

Vinduer eller trapper skal ikke benyttes til lufting eller risting av sengeklær, tepper og liknende.

§ 5. Skilting
Navneskilt på dørklokketavle, postkasser og dør til leiligheten bekostes av den enkelte beboer. Ved utleie av leilighet plikter seksjonens eier å sørge for at skiltingen alltid er oppdatert. Annen skilting i gården skal forhåndsgodkjennes av styret.

§ 6. Søppel
Vanlig husholdsavfall legges i lukkede poser og plasseres i avfallscontainerne. Brannfarlig avfall og søppel som renholdsarbeiderne ikke vil ta med seg, må enhver beboer/seksjonseier selv besørge bortkjøring av. Papiravfall plasseres i papircontainerne.

§ 7. Dyrehold
Dyrehold er ikke tillatt.

§ 8. Dugnad
Enhver seksjonseier plikter å delta på dugnad i regi av sameiet, antatt 1 gang pr halvår. Ved manglende deltakelse vil seksjonseier bli belastet med et gebyr på kr 500,-. Styret kan gi dispensasjon ved særskilte årsaksforhold. Ved gjentatt manglende deltakelse kan styret vedta å øke gebyret.

§ 9. Forespørsler, forslag eller klager
Henvendelser til styret som gjelder husorden skal kun skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke. Informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig på oppslagstavlen eller pr. brev når det er mest hensiktsmessig.

Vedtatt av sameiemøte 2. april 2008

VEDTEKTER
for
SAMEIET EILERT SUNDTS GATE 55

1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Eilert Sundts gate 55.Sameiet består av 28 seksjoner, alle med tilleggsareal i form av boder i kjeller. Seksjonene 4 og 5 har også tilleggsarealer i tilstøtende rom.

2 Eiendommen
Bebyggelsen og tomten G.nr 215 B.nr 55 i Oslo kommune ligger i sameiet mellom eierne av de eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer.

3 Rettslig rådighet over seksjonen
Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.
De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer 2 x folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 31.

4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer
4.1 Generelt
Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet for eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringe inn for årsmøte etter reglene for ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemming, må på forhånd godkjennes av styret.

4.2 Husordensregler
Årsmøtet kan vedta eller endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser ovenfor sameiet.

5 Vedlikehold og påkostninger
Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger innenfor bruksenhetens grenser, med unntak av de deler av ledningene som ligger i etasjeskiller eller andre fellesarealer, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Alt vedlikehold av tomten og fellesarealer med anlegg påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk av bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

6 Fordeling av felleskostnader
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte seksjon etter forbruk.

Strøm til fellesarealer, herunder boder, dekkes av fellesutgiftene.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

7 Ansvaret utad
For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

8 Årsmøter
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet

8.2 Berammelse og innkalling
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsmøtene kan også avholdes digitalt.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to av sameierne som til sammen har minst en tiendel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Innkallingen skal skje skriftlig enten pr. post eller digitalt. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt.
Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i årsmøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav innen den fastsatte frist.
Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

8.2 Deltakere
Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å være tilstede/delta i årsmøtet og å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være tilstede/delta.

Sameieres ektefelle, samboer eller et annet medlem av boligeiers husstand har rett til å være tilstede/delta og til å uttale seg.

Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøte. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

8.3 Ledelse og protokoll
Årsmøtet skal ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres i årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier, som utpekes av årsmøtet blant dem som er tilstede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameiere på forretningsførerens kontor.

8.4 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

Ved stemmegivning har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.
Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over forvaltning og vedlikehold.
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksenheter og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de felleskostnadene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreve tilslutning fra samtlige sameiere.

8.5 Ugildhet i årsmøter
Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

Saker som behandles av det ordinære årsmøtet

Det ordinære årsmøtet skal behandle:
a) styrets årsberetning
b) og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
c) valg av representanter til styret
d) forslag fra styret
e) andre saker som nevnt i innkallingen

9 Styret
Sameiet skal ha et styre som skal består av to medlemmer, hvorav en styreleder og en styremedlem. I tillegg skal det velges en varamedlem.

Som styremedlem velges fysiske personer eller juridiske personer. Ved valg av juridisk person som styremedlem skal det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender med lov, vedtekter og vedtak i sameiemøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiemøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

10 Mindretallsvern
Sameiet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre urimelig fordel på andre sameiers bekostning.

11 Forretningsfører og funksjonærer
Årsmøte kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks, og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp og gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

12 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære årsmøtet.
Sameiet skal ha revisor hvis eierseksjonsloven krever det, og skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av årsmøte og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

13 Mislighold

13.2 Pålegg om salg
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt på tvangsauksjon hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.
Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

13. 3 Krav om fravikelse (utkastelse)
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

Forøvrig gjelder eierseksjonslovens bestemmelser.

Nærværende vedtekter er vedtatt på ordinært årsmøte i 10. mai 2021.

PROTOKOLL

FRA

ORDINÆRT ÅRSMØTE I

SAMEIET EILERT SUNDTS GATE 55

(REGNSKAPSÅRET 2024)

Det ble avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Eilert Sundts gate 55, torsdag 08.05.25 kl. 18.00. Årsmøte ble gjennomført ved fremmøte hos forretningsfører i Tullins gate 2

1. **KONSTITUERING**

Styreleder, Odd Kristian Johansen åpnet møtet og ønsket velkommen. Han viste til den utsendte innkallingen og foreslo styreleder Odd Kristian Johansentil å lede møte. Det var ingen innvendinger til innkallingen eller møteleder.

Totalt er det 9 av i alt 28 seksjoner som er stemmeberettiget

Deretter ble det foreslått Martine E. Sørlie og Renate Bryhn til å signere protokollen.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

2. Møteleder gikk igjennom innkallingen og agenda og foreslo denne som godkjent og var lovlig konstituert.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

3. **STYRETS ÅRSBERETNING**

Møteleder viste til den utsendte årsberetning fra styret og det ble gitt mulighet til å stille spørsmål og Kommentarer.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

4. **ÅRSREGNSKAP**

Det fremlagte årsregnskapet for 2024 med noter ble gjennomgått post for post av møteleder og gitt anledning til å stille spørsmål underveis. Det var ingen spørsmål eller kommentarer knyttet til årsregnskapet.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

4. **DISPONERING AV RESULTAT**

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

5. **BUDSJETT FOR 2025**

Vedtak: Enstemmig vedtatt

6. **GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR**

Det ble i innkallingen ikke foreslått honorar på 85 000,- til styret. Honorar til revisor foreslås dekket etter regning.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

7. **FORSLAG FRA STYRET OG INNKOMNE FORSLAG**

Forslag

Rehabilitering av oppganger se vedlagte 2 stk. tilbud.

Forslag til vedtak: Enstemmig vedtatt kapitalinnkalling på nok 750 000,- innkalles i juni og august 2025

Aktiv Rørinspeksjon styret informerer

Forslag til vedtak: Informert

Bytte av revisor

Forslag til vedtak: Enstemmig vedtatt

8. FORSLAG FRA SEKSJONSEIERE:

Ingen

9. <u>STYREVALG</u>

Styreleder: Odd Kristian Johansen

Styremedlem: Ole Dolvik

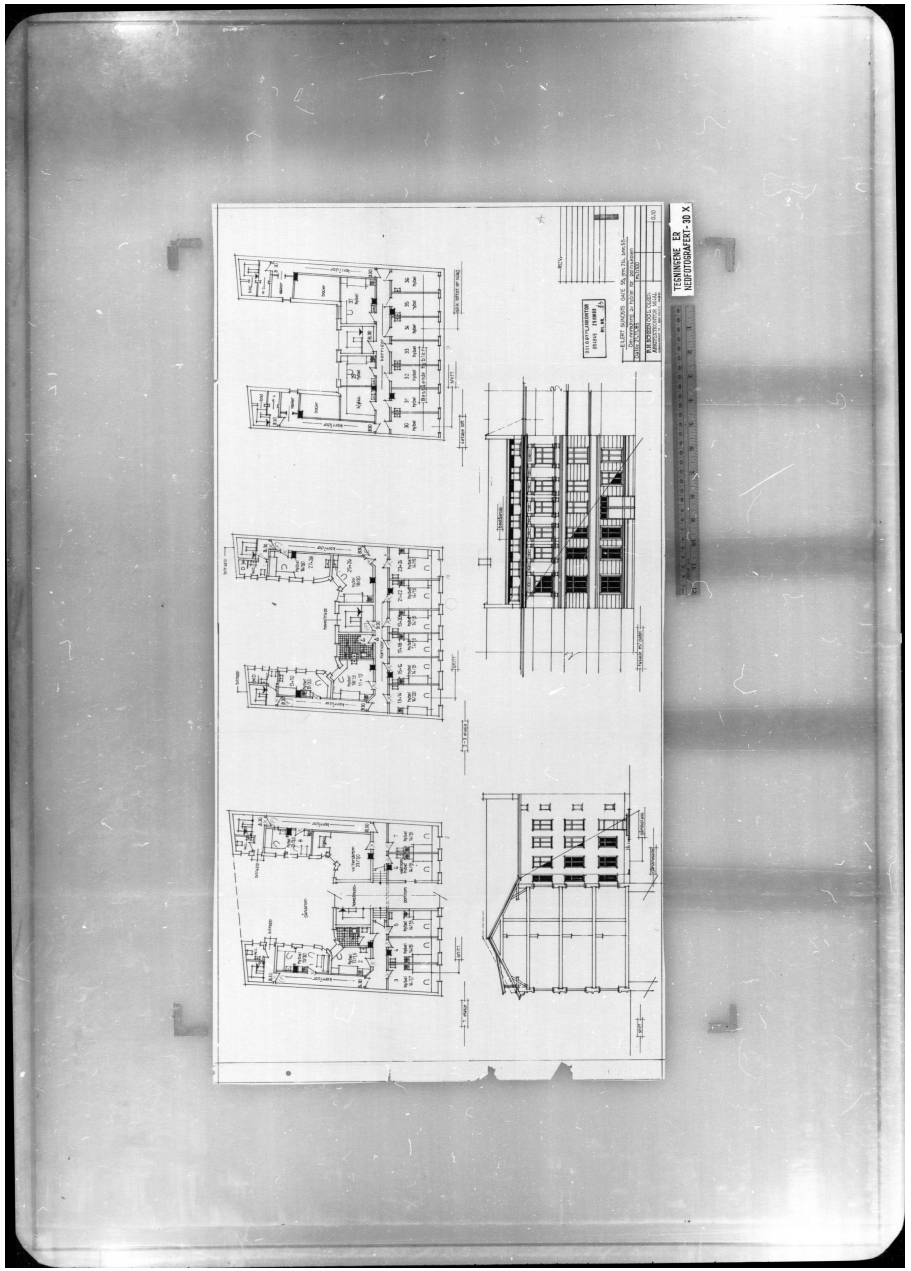
Varamedlem: Yvonne H. Halseth

Møtet ble avsluttet kl 19.02

Oslo, 08.05.2025

Martine E.Sørlie /s/ _____

Renate Bryhn /S/ _____



Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Lauritzsen Harald adv.
Postboks 7119 Majorstua

0306 OSLO

Raanes, Odd
Grønlandsleiret 23

0190 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.43	960002333	97/34086
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Leif Oskar Solheim	12. juni 1997

Arbeidssted : 214/0055 Eilert Sundts gate 55
Byggherre : Lauritzsen Harald adv., Postboks 7119 Majorstua, 0306 OSLO
Arbeidets art: OMINNREDNING AV HYBLER BOLIG

BRUKSTILLATELSE

Melding om gjenstående arbeider.

Ferdigkontroll er holdt 12.06.97. Plan- og bygningsetaten gir herved midlertidig brukstillatelse.

Ved kontrollen ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 15.08.97:

1. Plast avløpsrør som bryter etg.skiller over kjeller må påsettes godkjent brannmansjett eller brannisoleres.

2. Vinduer over 1.etg. i bolig skal ha barnesikring. Trapperomsvindu skal ha brystning eller rekkverk med høyde min. 0,7m, åpning mellom trappevange og vindu sikres. Jfr. byggeforskriftenes kap. 43:23.

3. Trapper skal ha håndlist på begge sider.

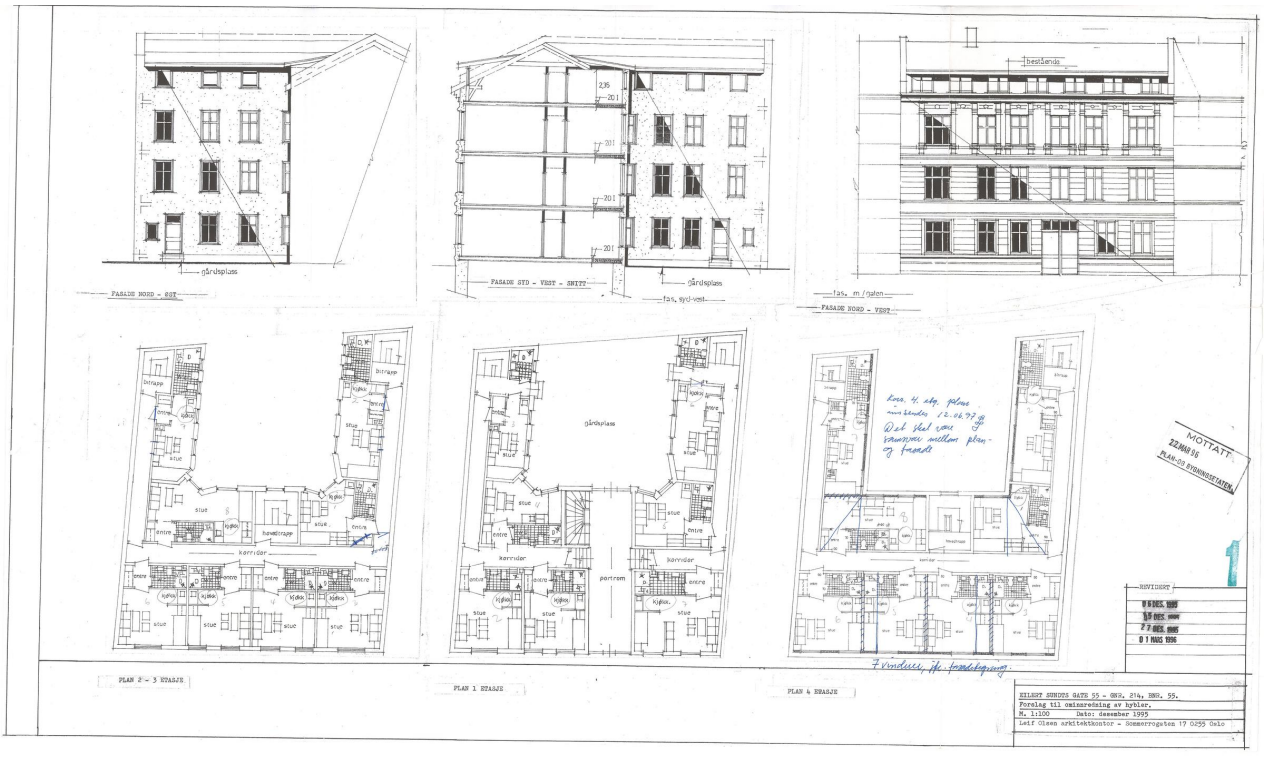
4. Det må innsendes korrigerte plantegninger i samsvar med utførte arbeider, og det må være samsvar mellom plan- og fasadetegninger (vinduer).

5. Ferdigmelding fra OVA som viser at rørleggerarbeidet er kontrolllert må innsendes. OK 08.09.97

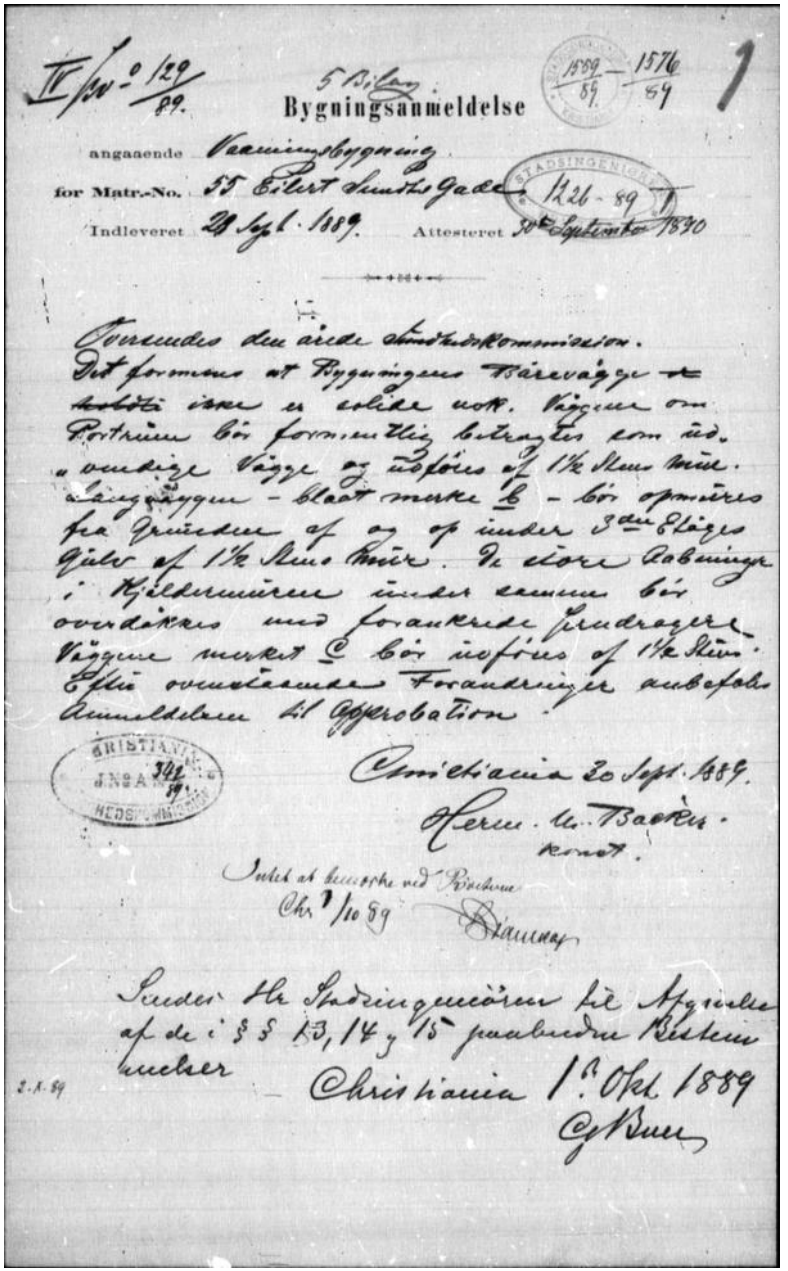
Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når manglene er rettet.

For bygning med tilfluktsrom skal funksjonsprøving utføres av

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 22 66 - 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 8.00 - 15.00. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150


gårdsplass
FASADE NORD - SØR
FASADE ØST - VEST - SNITT
gårdsplass
fas. syd-vest
bestående
fas. m/ gaten
FASADE NORD - VEST
gårdsplass
portrom
korridor
PLAN 2 - 3 ETASJE
PLAN 1 ETASJE
PLAN 4 ETASJE
MOTTATT
22.MAI 96
PLAN-OG BYGNINGSETATEN
REVIDERT
KELSET SENDTS GATE 55 - GNR. 214, BNR. 55.
Forslag til omdisponering av kybler.
M. 1:100 Dato: desember 1995
Leif Olsen arkitektkontor - Sommerrogsten 17 0255 Oslo

088



IV/VV - No 129/89.

5 Bilag.

Bygningsanmeldelse

1889 — 89 — 1576 — 89

1

angaaende Beamtenbygning

for Matr.-No. 55 Elert Smiths Gade

STADSINGENIØREN 1226 - 89

Indleveret 28 Sept. 1889. Attesteret 30te September 1889

Fremsendes den aarede Branddirektionskommission.

Det forsaavidt at Bygningens Bærevægge ~~er~~ ikke er solide nok. Væggene om Portrum bør formentlig betragtes som ind. vendige Vægge og udføres af 1½ Stens Mur. Langvæggen - blaat mærke b - bør opmures fra Grunden af og op under 3die Etages Gulv af 1½ Stens Mur. De store Aabninger i Kjældermuren under samme bør overdækkes med forankrede Jerndragere. Væggene mærket c bør udføres af 1½ Stens. Ellers ovenstaaende Forandringer anbefales Anmeldelsen til Approbation.

CHRISTIANIA INSPEKTIONEN 342 89 BEDSTEKOMMISSION

Christiania 30 Sept. 1889.

Herr. M. Backer.

konst.

Indleveret til Kommunen ved Politikontoret

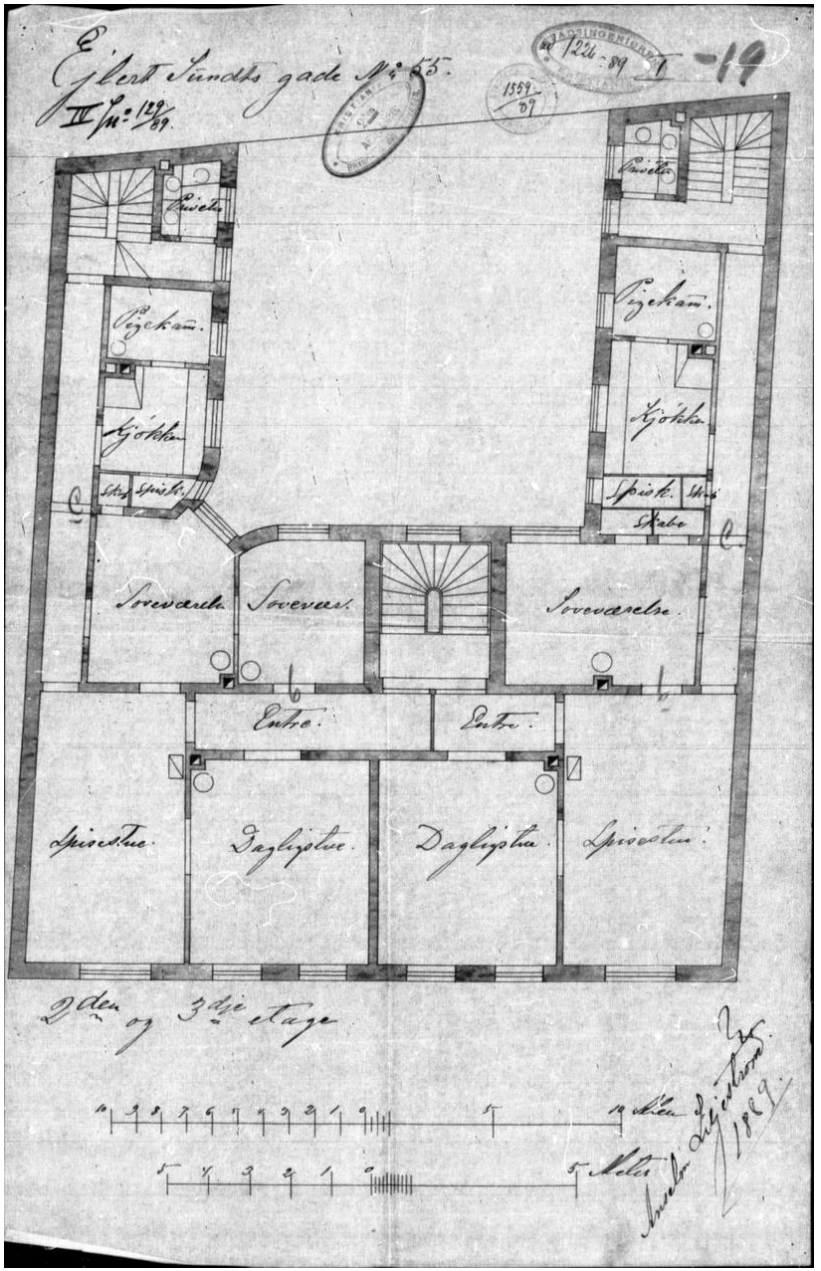
Chr. 1/10 89 Hansen

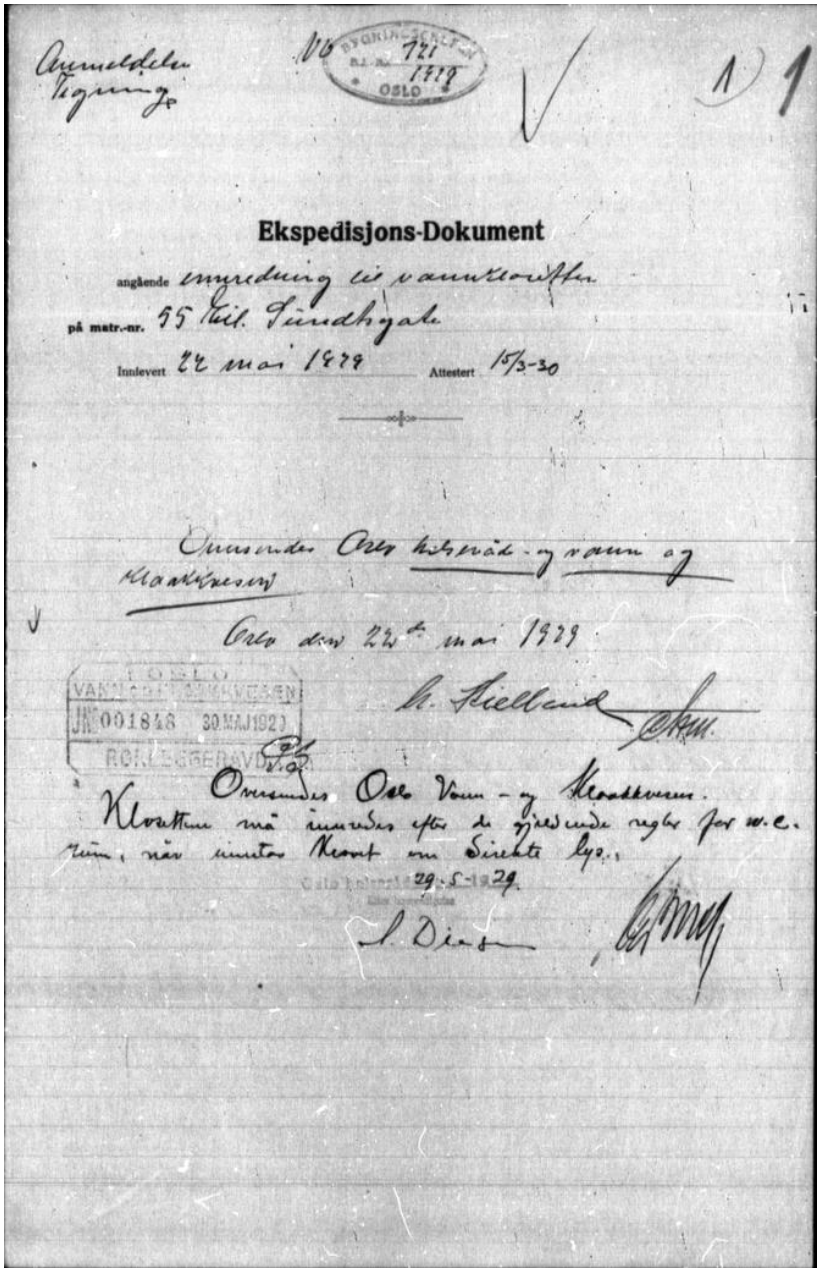
Sendes Hr Stadsingeniøren til Approbation af de i §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser

Christiania 1ste Okt. 1889

C. J. Bull

3.X.89


Egbert Sundts gade No. 55.
III Sal No. 129/89.
Pigekam.
Kjøkken
Spiskl.
Soveværelse
Entre.
Spisestue
Dagligstue
Dagligstue
Spisestue
Skabe
2den og 3die etage
Skala
Meter



Anmeldelse
Tegning

VB 721 1779 OSLO

1) 1

Ekspedisjons-Dokument

angående innredning til vaskerom

på matr.-nr. 55 Kvil. Sundbygate

Innlevert 22 mai 1929 Attestert 15/3-30

Omsender Oslo kjøkken- og rømm og klosettvesen

Oslo den 22de mai 1929

H. Hielland

OSLO VANNLEDNINGSVESENET JN 001848 30 MAJ 1929 RØRLEGGERAVDELINGEN

Omsendes Oslo Vann- og Kloakkvesen.

Klosettene må innredes efter de gjældende regler for w.c.-rum, når innsatt Kloset om Direkte lys.

29-5-1929

I. Dieseth

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 15-03-2013**
Fra:
Saksbehandler: Anne Mari Henriksen **Saksnr: 199600137 - 20**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Eilert Sundts gate 55

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
X	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XI] *68 30 40

Brukstillatelse.

kr 4. mill.

Meldt GAB. N.H.r

Innredn. hybler ~~i 3.etg.~~

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Eilert Sundtsgate 55		85/5896

Byggherre

Osiva A/S
v/adv. Tor Lauritzsen
Øvre Slotts gt. 21
0157 OSLO 1

Ansvarshavende

Siv.ing. Roar Kjeldsen
c/o Østlandske ing. og Entr.pr.f. A/S
Postboks 1
1476 RASTA

AH/tfn

Dato 20.mai 1987

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest

1. Lavsittende vinduer i trappeoppg. må sikres med stengsel eller lignende.
2. Korrigerte plantegninger må innsendes i 2 ekspl.
3. Redegjørelse må innsendes angående ventilasjon.
4. Trapperomsdører til baderom i bitrapp skal være B 30.

→ Bortfaller. 21/8-87 R-O

For bygning med tilfluktsrom skal funksjonsprøvning utføres av Oslo sivilforsvar, etter melding fra ansvarshavende til sivilforsvaret.
Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den i, bl.a. de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.
Ved ferdigbesiktigelsen kan ytterligere mangler bli påpekt.

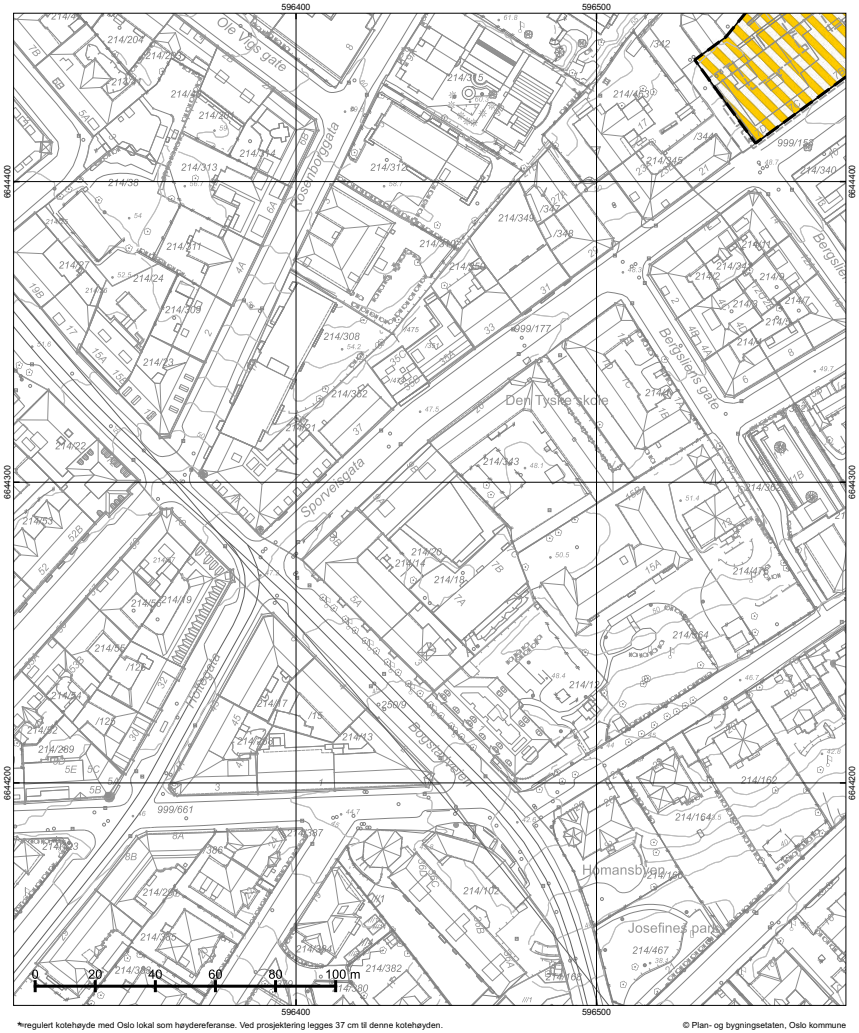
For bygningssjefen

Overingeniør
Ole Sandnæs

Bygningsinspektør
Arne Henriksen

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Skj. C.2 500/i Ansvont.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.01.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

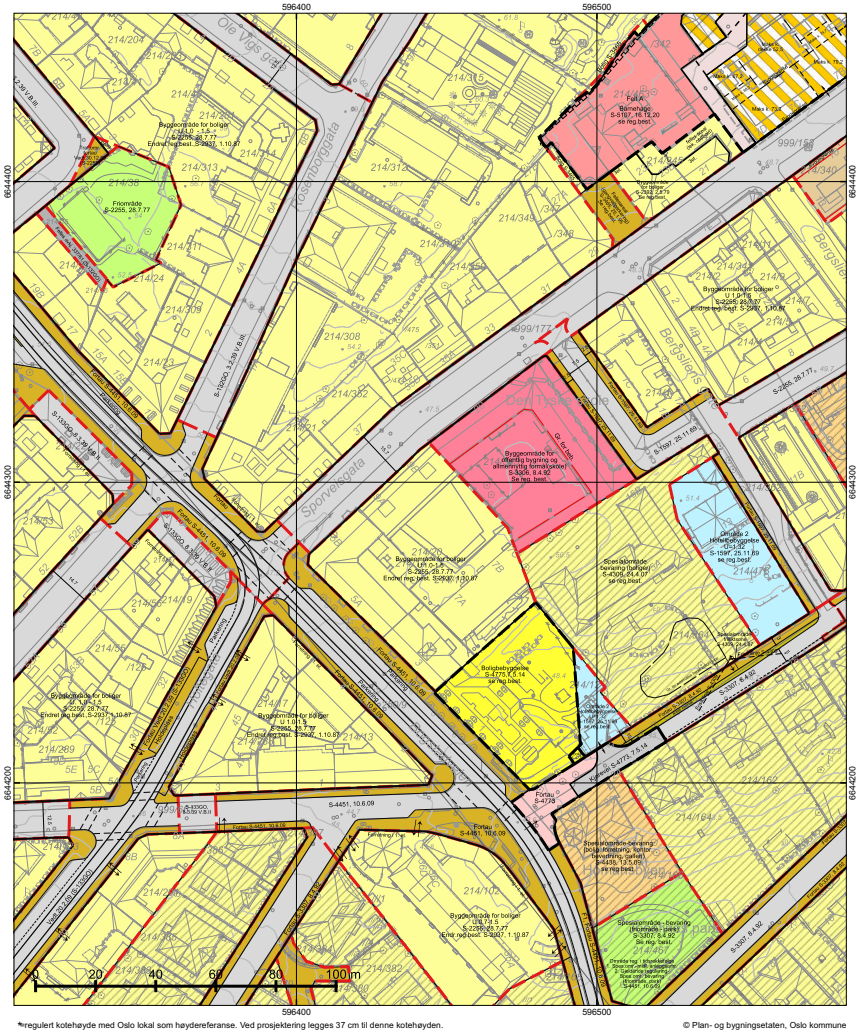
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 326665/ 86504556
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: BOGSTADVEIEN 9B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/20

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.01.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 326665/ 86504556
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: BOGSTADVEIEN 9B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/20

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 124 - Hotell og herberge
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 316 - Gatetun/gågate
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1161 - Barnehage
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2014 - Gatetun

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 667 - Spesialområde bevaring friområde

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RbRestriksjonOmråde
- RbRestriksjonGrense

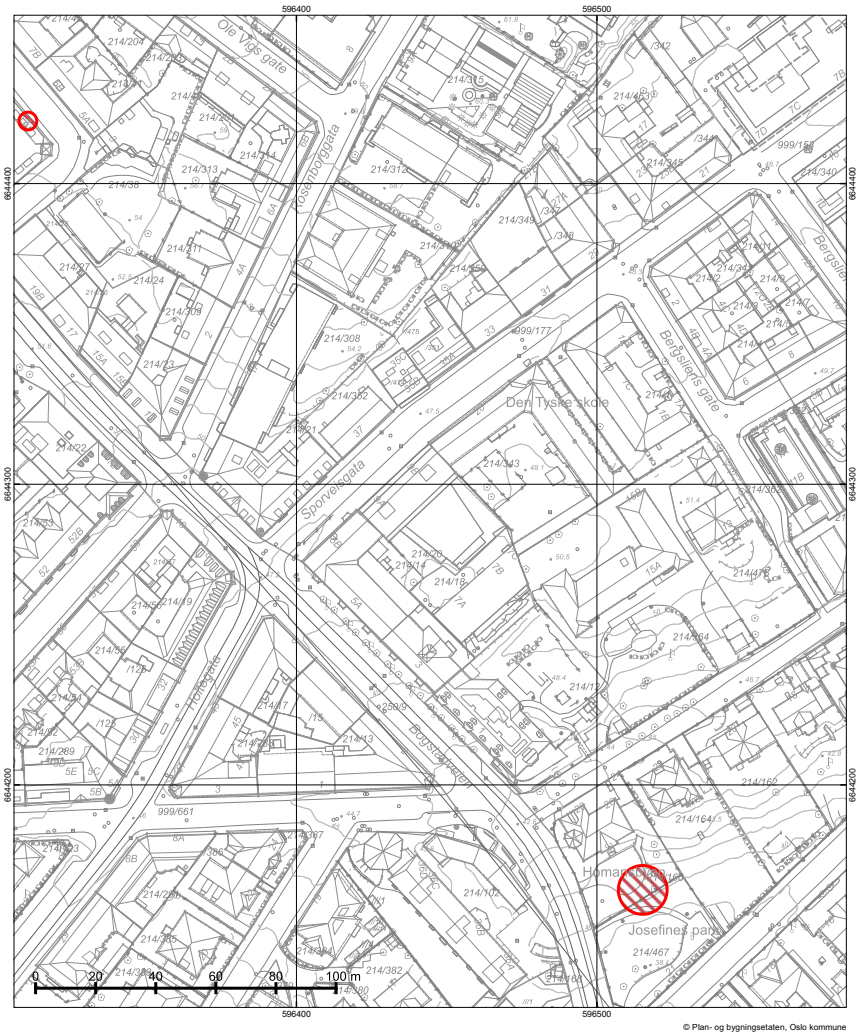
- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering - utfartsparkering
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- 935 - Regulert parkeringsfelt
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Frisiktlinje
- Regulert støyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

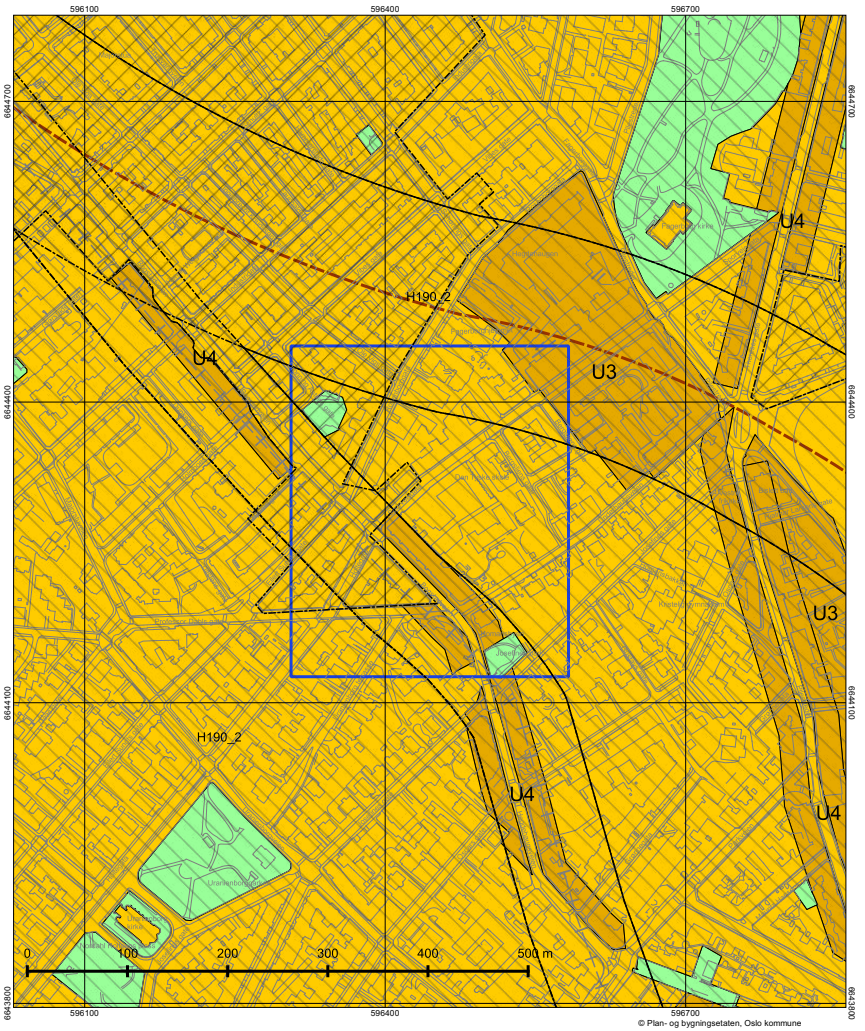
Dato: 28.01.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 326665/ 86504556
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: BOGSTADVEIEN 9B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/20

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.



Oslo

Dato: 28.01.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 326665/86504556
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

48022111

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0174/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Eilert Sundts gate 55 0355 OSLO

Betegnelse: Gnr 214, bnr 55, snr 3 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no