Tilstandsrapport

Huitfeldts gate 32A
0253 Oslo

Referanse: 2026-1479
Matrikkel: 301-209/123/0/10
Befaringsdato: 01.09.2026



Norske Boligrapporter

NITO

Rapporten

Norske Boligrapporter AS er engasjert av kunden for å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen. Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Spesielt for oppdraget

- Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.
- Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.
- Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0	**Tilstandsgrad 0: 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: 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: Vesentlige avvik.** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
TG 3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik.** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
TG IU	**Tilstandsgrad IU: Ikke undersøkt.** Brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle, og kan avvike fra endelige kostnader. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer (kr) ved eventuelle estimater:

Under 20 000	20 000–100 000	100 000–200 000	200 000–500 000	Over 500 000

Oppsummering av registrerte avvik

15 bygningsdeler er vurdert. To forhold er gitt tilstandsgrad 3, fire er gitt tilstandsgrad 2, og ni er uten merknad. I tillegg gjelder tre forhold helse, miljø og sikkerhet.

TG 3 • 2 TG 2 • 4 TG 0 / TG 1 • 9

TG 3

Store eller alvorlige avvik
2 forhold

Vinduer Side 8

1. Det er registrert sprekk i ett glass.
2. Det er avvik ved pakningene mellom vindu og karm.

Kostnadsestimat: Under 20 000 kr

Overflater · Bad - 4. etasje Side 9

1. Det er registrert sprekker i fugene under vasken.
2. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er svært lav.
3. Fallet er under 1:100 i rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 – 200 000 kr

TG 2

Vesentlige avvik
4 forhold

Sluk og tettesjikt/membran · Bad - 4. etasje Side 10

1. Det er feil ved vannlås i sluket under befaringen.
2. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

Sanitærutstyr · Bad - 4. etasje Side 11

1. Det er registrert svelling i baderomsinnredningen.

Gulvoverflater i kjøkken Side 12

1. Det er knirk i gulvet nær innredningen.

Vannledninger Side 12

1. Kursene i rør-i-rør-systemet er ikke merket i fordelerskapet.

HMS

Helse, miljø og sikkerhet

3 forhold

Branntekniske forhold

Boligen er oppført før 1985 hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav.

Det er ikke tilfredstillende åpning av rømningsvindu.

Elektrisk anlegg

På bakgrunn av anleggets alder og manglende samsvarserklæringer anbefales det at det gjennomføres en utvidet kontroll etter Nek 405-2 eller tilsvarende, av kvalifisert fagkyndig. Eldre elektriske anlegg kan ha slitasje, utdaterte løsninger og manglende sikkerhetsfunksjoner sammenlignet med dagens krav. Dette øker risikoen for feil og varmgang, som i verste fall kan føre til brann eller personskade ved berøring.

> Dette gjelder lett synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold, og andre HMS-forhold kan fortsatt forekomme uten at de fremkommer i rapporten.

Oppsummeringen er kun en oversikt, og gjengir de registrerte avvikene uten konsekvensvurdering. Konsekvensen av hvert avvik fremgår av vurderingene, og hele rapporten må leses for å forstå rapportens omfang. Kostnadsestimatet er et sjablongmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud eller en fullstendig kalkyle.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Bygningen er oppført med grunnmur i tegl, yttervegger i murverk, og yttertak i trekonstruksjon.

Oppvarmingssystem

Boligen har elektrisk oppvarming og peis.
Varmekabler i bad.

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

Undersøkelser av pipe og ildsted er ikke et forskriftskrav, og inngår derfor ikke i denne rapporten.
For vurderinger av disse, anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,79 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse.
Horisontalmålinger av gulv eller etasjeskiller er ikke et forskriftskrav og inngår derfor ikke i dette oppdraget.

Skjevheter kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og medføre behov for avretting før enkelte gulvoverflater legges. Dersom planhet er viktig for deg som interessent, bør du vurdere dette nærmere under visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson med tanke på omfang og eventuelle kostnader.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2017.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilhørende arealer

En ekstern bod i felles kjeller.

Vurderinger

Vinduer

TG 3

Vinduer med isolerglass, produsert i 1993.

REGISTRERTE AVVIK SOM GIR TG 3

1. Det er registrert sprekk i ett glass.

   Konsekvens: Skaden oppstår vanligvis ved slag, trykk eller temperaturforskjeller. Sprukket glass har redusert styrke og kan lettere knuse ved videre belastning, og isolasjonsevnen kan være noe svekket. Forholdet påvirker vinduets funksjon og sikkerhet, og utskiftning av glasset må påregnes.

   > KOSTNADSESTIMAT FOR UTBEDRING
   >
   > Under 20 000 kr
   >
   > TG 3 er satt på grunn av en sprekk i et av glassene i stuen. Estimatet er for å bytte ut sprekt glass.
   >
   > Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.



ANDRE REGISTRERTE AVVIK

1. Det er avvik ved pakningene mellom vindu og karm.

   Konsekvens: Tettingen mot vær og utvendig klima er derfor ikke tilfredsstillende. Dette kan føre til trekk, varmetap og økt risiko for at fukt trenger inn i konstruksjonen over tid.



SLIK ER DET UNDERSØKT

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Dører

TG 1

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Entrédøren er vurdert med tanke på innsettingsdetaljer (omramming, karm, tetting) der dette er synlig.

Bad - 4. etasje - Om rommet

Badet er ifølge eier pusset opp i 2017, med nye overflater. Tettesjiktet er fra 2008, ifølge tidliger salgsoppgave.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

Bad - 4. etasje - Overflater

TG 3

Fliser på gulv og vegg i dusjsonen. Slette overflater i himlingen og resterende vegger.

REGISTRERTE AVVIK SOM GIR TG 3

1. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er svært lav.

   Konsekvens: Dette gjør at gulvet er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

   > KOSTNADSESTIMAT FOR UTBEDRING
   >
   > 100 000 – 200 000 kr
   >
   > TG 3 er gitt på grunn av minimal høydeforskjell fra gulvet ved terskelen og til sluket. Estimatet er for å etablere fall mot sluket.
   >
   > Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

ANDRE REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert sprekker i fugene under vasken.

   Konsekvens: Slike sprekker kan være et tegn på bevegelser, men kan også indikere mulig fuktskade. Forholdet bør undersøkes nærmere og utbedres ved behov.

2. Fallet er under 1:100 i rommet.

   Konsekvens: Ved slikt fall stiller teknisk forskrift krav om membranoppkant på minimum 15 mm ved døråpningen. Det er ikke registrert synlig oppkant, noe som gir økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og påvirke tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje eller vannsøl.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad - 4. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 2

Sluket er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 3 mm.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er feil ved vannlås i sluket under befaringen.

   Konsekvens: Vannlås brukes for å hindre at kloakkgass siver ut til rommet. Det bør derfor monteres en vannlås som fungerer.

2. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

   Konsekvens: Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.



Bad - 4. etasje - Sanitærutstyr

TG 2

Innredning: Hyller under servanten

Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert svelling i baderomsinnredningen.

   Konsekvens: Slike skader oppstår ofte som følge av fuktpåvirkning over tid, for eksempel fra vannsøl eller høy luftfuktighet. Forholdet påvirker hovedsakelig utseende og holdbarhet, og utskifting av skadet del kan bli nødvendig.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad - 4. etasje - Avtrekk

TG 1

Avtrekk: Elektrisk avtrekksvifte.

Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad - 4. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet.

Måleresultat

Fuktmåling med piggelektrode i veggen er målt til under 6 vektprosent.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.



Gulvoverflater i kjøkken

TG 2

Gulvoverflater nær innredningen består av laminat.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er knirk i gulvet nær innredningen.

   Konsekvens: Knirk kan komme av flere årsaker, for eksempel ujevnt underlag, fuktpåkjenninger eller at gulvet har begrenset mulighet til bevegelse. Konsekvensen er at man kan oppleve knirk ved gange.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige deler av gulvoverflater nær innredningen er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver.

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Automatisk lekkasjestopper er lokalisert i kjøkken.

Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvannsrør internt i boligen er enkelt funksjonstestet.

REGISTRERTE AVVIK

1. Kursene i rør-i-rør-systemet er ikke merket i fordelerskapet.

   Konsekvens: Hver kurs skal være tydelig merket slik at det er enkelt å identifisere og eventuelt stenge eller skifte ut riktig rør ved vedlikehold eller lekkasje. Når merkingen mangler, kan feilsøking ta lengre tid og risikoen øker for at feil kurs stenges ved en vannlekkasje. Forholdet bør utbedres ved å merke kursene tydelig.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

Forhold rundt stakeluker og lufting er ukjent, da dette eventuelt ligger i fellesområder.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon

TG 1

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Lufttilførsel via friskluftsventiler.

Spørsmål til eier

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Branntekniske forhold

Punktet gjelder branntekniske forhold som kan påvirke Helse, miljø og sikkerhet.

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Boligen er oppført før 1985 hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav.

   Konsekvens: Det må derfor forventes avvik til dagens krav. Dette kan bety at boligen har lavere brannsikring mot andre seksjoner, sammenlignet med dagens krav.

2. Det er ikke tilfredstillende åpning av rømningsvindu.

   Konsekvens: Minimum annethvert rom for varig opphold må ha rømningsvindu. Rømningsvinduet må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter. I dette tilfellet er ikke krav til rømningsvindu oppfylt i soverommene.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Her opplyses det om avvik som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som undertegnede observerte under befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Andre branntekniske avvik kan forekomme uten å fremkomme her, og en fullstendig branntekniske vurdering krever grundigere undersøkelser utført av kvalifisert fagpersonell.

Elektrisk anlegg

Sikringer av jordfeilautomater, automatsikringer og jordfeilbrytere.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Den bygningssakkyndige er ikke elektrofaglig kvalifisert, og det er derfor ikke gjennomført en faglig kontroll av det elektriske anlegget. Undersøkelsen er begrenset til en forenklet, visuell besiktigelse av synlige deler av anlegget, samt spørsmål besvart av eier i henhold til forskrift til avhendingslova.

Dersom det er behov for en grundig gjennomgang av anleggets tilstand, anbefales en utvidet el-kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell.

INSTALLASJON

Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert?	Ukjent

EL-TILSYN

Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn?	Nei

OPPLYSNINGER FRA EIER

Løses sikringene ofte ut?	Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne?	Ja

SAMSVARSERKLÆRING

Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999?	Ja
Foreligger samsvarserklæring?	Nei
Hvilke deler av anlegget mangler samsvarserklæring?	Det mangler samsvarserklæring for arbeider gjort etter 01.01.1999.
Samsvarserklæringer for utført arbeid	

VURDERING

Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?	Ja

Begrunnelse

På bakgrunn av anleggets alder og manglende samsvarserklæringer anbefales det at det gjennomføres en utvidet kontroll etter Nek 405-2 eller tilsvarende, av kvalifisert fagkyndig. Eldre elektriske anlegg kan ha slitasje, utdaterte løsninger og manglende sikkerhetsfunksjoner sammenlignet med dagens krav. Dette øker risikoen for feil og varmgang, som i verste fall kan føre til brann eller personskade ved berøring.

Arealer

TOTALT AREAL

52 m²	52 m²	–	–	–
Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA

BRA-i internt bruksareal innenfor omsluttende vegger · **BRA-e** eksternt bruksareal utenfor boenheten · **BRA-b** innglasset balkong/altan · **TBA** åpne terrasser og balkonger · **Totalt BRA** sum av BRA-i, BRA-e og BRA-b

Leilighetsbygg (Byggeår: 1989)

Kilde for byggeår: Matrikkelen

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
4. etasje	52 m²	-	-	**52 m²**	-
Kjeller	-	-	-	**-**	-
Sum Leilighetsbygg	**52 m²**	**-**	**-**	**52 m²**	**-**

Romfordeling

4. etasje	BRA-i: Entré, Stue/kjøkken, To soverom, Bad
Kjeller	BRA-e: Bod

Kommentar til arealberegning

Kjellerboden har et gulvareal på ca. 6 kvm. Arealet er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde.

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Tilleggsopplysninger

Dette punktet inneholder opplysninger om håndverksarbeider eier har opplyst er utført de siste fem årene, tilgjengelige byggetegninger og eventuelle åpenbare ulovligheter. For opplyste håndverksarbeider er det forespurt skriftlig bekreftelse på at arbeidene er utført av håndverkere. En slik bekreftelse innebærer ikke nødvendigvis at arbeidene er teknisk dokumentert.

Opplysningene bygger på eiers informasjon, fremlagt dokumentasjon og det som var synlig ved befaringen. Undersøkelsen er ikke en fullstendig kontroll av offentligrettslige forhold.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Nei

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Huitfeldts gate 32A, 0253 Oslo**
Matrikkel: **301-209/123/0/10**

Eierform: **Selveier**

Hjemmelshaver: **Therese Nygård Knudsen og Dennis Knudsen Herness**

Kunde: **Therese Nygård Knudsen**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **01.09.2026**

Tilstede ved befaring: **Therese Nygård Knudsen (Kunde), Fredrik Nordby (Sakkyndig)**

Rapportdato: **01.09.2026**

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Utførende

Foretak

Norske Boligrapporter AS
Org.nr. 935 214 033
www.norskeboligrapporter.no

Sakkyndig

Fredrik Nordby
Fagskoleingeniør
E-post: fn@norskeboligrapporter.no
Tlf: 95421650

Norske Boligrapporter



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Der forskriften krever fastsettelse av tilstandsgrad, fastsettes denne på grunnlag av opplysninger, observasjoner og undersøkelser som er gjennomført innenfor forskriftens rammer. Ved valg av tilstandsgrad benyttes kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025, med gjeldende rettelsesblad. Henvisningen til NS 3600 gjelder kriteriene for valg av tilstandsgrad og innebærer ikke at rapporten omfatter alle undersøkelses- eller tilleggsbestemmelser i standarden.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav.
Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk eller arealmåling, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

Egenerklæring

Huitfeldts gate 32 A, 0253 OSLO

31 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Huitfeldts gate 32 A	Huitfeldts gate 32 A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Februar 2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Vi har bodd i leiligheten hele tiden

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Knudsen, Therese Nygård

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Litt feil på helling av gulv i forhold til sluk. Vann kan i noen tilfeller samle seg på gulvet ved vaskemaskinen.

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Vinduer, har vært pratet om de siste 5 årene. Men ikke blitt byttet enda.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 14887110

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Therese Nygård Knudsen	**2026-08-31**

Identification

Therese Nygård Knudsen

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

BORETTSLAGET HUITFELDTSGT. 36 B

HUSORDENSREGLER.

YTRE ORDEN.

1. Innkjørsel, trappeoppgang, trapperepos, korridorer og felles kjeller- og loftsrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne, så som kasser, bohave, sportsartikler o.l.

2. Gårdsplass og ovennevnte fellesrom må ikke forurenses/tilgrises. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Ethvert søl omkring søppelbeholdere må unngås.

3. Uten styrets samtykke må det ikke anbringes plakater og oppslag på eiendommen, likeså male vinduer og vegger, sette opp skilter, montrer, automater, flaggstenger, antenne etc. eller sette opp skilt eller plakater innenfor vinduene i leilighetene.

4. Ytterdører, kjellerdører, loftsdører og port skal være låst.

5. Innkjøring av bil er ikke tillatt.

FELLES ROM.

6. Oppgang, heis og andre fellesrom skal rengjøres i tur og orden etter styrets bestemmelse.
Loft og kjeller ryddes og rengjøres en gang pr. år på dugnad.

7. En beboer som finner det nødvendig å sette opp et vindu i trapp eller korridor, må også påse at det blir lukket.

8. Må ved lagres i kjelleren skal følgende iakttas:
Vedstablene må isoleres fra gulv med sten eller annen effektiv isolasjon. Stablene må ikke legges inn til bygningsverk, men ha en klaring på minst 10 cm. mellom ved og gulv/vegger/tak. Våt ved må tørkes før den lagres i kjelleren. Overtredelse kan medføre anmeldelse til Helserådet, og fra dette evt. også politianmeldelse.

9. Loftsboder, kjellerboder og boder i trapperom må brukes på en slik måte at det ikke oppstår hussopp eller brannfare.

INDRE ORDEN.

10. Eierne plikter å holde de rom hvor det er vannledningsrør og avløpsrør så oppvarmet at frysing unngås.

11. Har leiligheten egen veranda plikter eieren av vedkommende seksjon å fjerne snø og is på denne. En eier som ikke gjør dette blir ansvarlig for den skade som måtte oppstå som følge av unnlatelsen.

12. Dyrehold må ikke være til sjenanse for de andre seksjonseierne/ beboerne.

13. Mellom kl. 22.00 (kl. 23.00 natt til lørdag og søndag) og kl. 07.00 skal det være nattero i leilighetene. I denne tid må det ikke musiseres, nyttes høytaler, forårsake generende støy fra baderom, bruke vaskemaskin eller annet som kan virke generende på omgivelsene. Skal det drives selskapelighet i leilighet utover kl. 22.00 (kl. 23.00 natt til lørd/sønd.) må de nærmeste beboere varsles på forhånd. De nevnte tidspunkter skal også gjelde for verandaene og uteområdene.

14. Som husordensregler gjelder også de særskilte instrukser som til enhver tid er gitt i eiendommen for behandling av teknisk utstyr som vannklosetter, kjøleskap, vaskemaskiner, fellesantenne m.m.

15. Hver eier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Eieren er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av husstanden, evt. leietakere, eller andre personer som eieren har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig.

16. Åpen ild må ikke brukes på veranda.

17. Se vedlegg.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET HUITFELDTSGT. 36 B

§ 1.

Sameiets medlemmer består av samtlige innehavere av eierseksjoner i Huitfeldtsgt. 36 B, gnr. 209, bnr. 123 i Oslo.
Til hver seksjon knytter det seg bruksrett til enhetene i bebyggelsen som den tinglyste oppdelingsbegjæring angir. Den øvrige del av eiendommen disponeres slik sameiet til enhver tid treffer beslutning om og slik disse vedtekter bestemmer. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk under hensyn til de enkelte seksjoners størrelse.

Sameierne skal ikke ha forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett. Ytterligere seksjonering som endrer sameiebrøken kan bare skje ved enstemmig vedtak.

§ 2.

Styret skal bestå av tre medlemmer hvorav en skal være leder. Styrelederen velges blant sameierne på det ordinære sameiemøtet (årsmøtet), og lederen velges særskilt. Dessuten skal det velges to vararepresentanter til styret. Tjenestetiden for styret er ett år.

§ 3.

Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er tilstede. Møteleder er styrets leder. Har denne forfall velges en møteleder. Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger, og protokollen underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styremedlemmer har ikke adgang til å delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som de evt. kunne ha en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse av.

§ 4.

Styret representerer Sameiet utad, og forvalter sameiets felles anliggender i samsvar med loven, vedtektene og vedtak truffet av sameiemøtet. Sameierne forpliktes ved underskrift av styrets leder og ett av styremedlemmene i fellesskap. Styret kan ansette forretningsfører.

Ett styremedlem som er uenig i flertallets avgjørelser kan i saker av betydning forlange at styret innkaller til ekstraordinært sameiemøte for endelig avgjørelse.

§ 5.

Ordinært sameiemøte (årsmøte) avholdes hvert år innen utgangen av mai måned. Styret innkaller skriftlig med minst 8 dagers varsel.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden. Årsmelding og revidert regnskap skal følge innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes inn skriftlig senest 21 dager før årsmøtet slik at saken kan nevnes i innkallingen.

Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkalling skjer med minst 8 dagers varsel.

§ 6.

I sameiemøtet har hver sameier en stemme for hver seksjon de eier, minst tre sameiere må være representert for at det skal kunne treffes gyldige vedtak.
Sameieren kan møte ved fullmektig. Fullmakt skal være skriftlig og datert, og gjelder bare førstkommende sameiemøte dersom ikke annet er sagt i fullmakten.

§ 7.

Det ordinære sameiemøtet (årsmøtet) skal behandle følgende saker:

- styrets årsmelding
- årsregnskapet
- budsjett for kommende år samt fastsettelse av mndl. beløp (kostnadsbidrag) til dekning av fellesutgifter, jfr. § 9.
- andre saker som er nevnt i innkallingen
- valg av styrets leder og styrets medlemmer for øvrig.

Årsmøtet velger dessuten revisor som fungerer inntil videre.

På sameiemøtet behandles bare de saker som er bestemt angitt i innkallingen til møtet. Dog kan det besluttes innkalt til nytt sameiemøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt på møtet.

Møteleder er styrets leder, med mindre sameiemøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Det skal føres protokoll for møtet. Protokollen skal underskrives av møteleder og en av de tilstedeværende sameiere valgt av møtet.

§ 8.

Sameiemøtets vedtak treffes med almindelig flertall blant de avgitte stemmer, bortsett fra i følgende saker:

1. Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen kan bare skje dersom samtlige sameiere er enige. Det samme gjelder nybygg som medfører riving av eksisterende bebyggelse, og oppføring av garasje(r) og lignende på grunnarealer, samt anlegg av biloppstillingsplass(er).
2. Med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer kan det treffes vedtak om:
    a. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket ikke fører til vesentlig ulempe for noen sameier.
    b. salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet, når vedtaket ikke fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier,
    c. at den enkelte sameier må gi panterett i sin seksjon for sin forholdsmessige del av lån som opptas for å finansiere utgifter som nevnt under punkt b.
    d. endringer i vedtektene.
    e. samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.

§ 9.

Sameierne er forpliktet til å delta i eiendommens drift, og dekke de utgifter som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, i samme forhold som de er sameiere etter størrelsen på sameiebrøkene.

Sameiemøtet kan treffe beslutning om vedlikeholdsfond, eller andre fond til sikring av uforutsette utgifter. Ved et eierskifte kan en sameier ikke kreve sin andel av et evt. vedlikeholdsfond med mindre den nye sameier skyter inn et tilsvarende beløp.

Ekstraordinære innbetalinger kan innkreves med 30 dagers varsel dersom det er vedtatt av sameiemøtet med 2/3 flertall.

Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører økte fellesutgifter, så som forhøyelse av gårdens forsikringspremier eller andre faste avgifter, økte utgifter til strøm, vann el. lign. skal disse merutgiftene dekkes av vedkommende sameier.

Til dekning av de fellesutgifter som er omhandlet i nærværende paragraf, samt renter og avdrag på lån som er tatt opp for å dekke utgifter vedr. gårdens drift og mulige nyanskaffelser etter § 8, skal sameiemøtet (årsmøtet) hvert år fastsette hva sameierne må innbetale pr. mnd. frem til neste årsmøte. Dog kan beløpet endres av ekstraordinært årsmøte dersom utgiftene øker mer enn forutsatt. Til grunn for vedtaket skal fremlegges budsjettforslag fra styret. Det samlede beløp deles opp i månedlige innbetalinger, som fordeles på de enkelte sameiere etter sameiebrøken.

§ 10.

Sameierne treffer avgjørelser om og bekoster bygningenes ytre vedlikehold, vedlikehold av felles rom og fellesanlegg derunder adkomstvei, snørydding og lignende og fastsetter farge på fasader, balkonger, markiser og lignende Vedlikehold/fornyelse skal til enhver tid utføres så ofte det etter sin art er påkrevet for hele eiendommens bevarelse og utseende.

Det påligger sameiets styre å påse at det gode boligmiljø bevares og herunder sørge for at de utvendige arealer til enhver tid er velstelte.

§ 11.

Endringer av utvendige arrangementer på bygninger er ikke tillatt uten forutgående samtykke fra styret. Forandringer av byggets fasader eller andre konstruksjonsmessige forandringer skal på forhånd godkjennes av sameiemøtet. Styret skal påse at endringer skjer i henhold til de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter.

§ 12.

Kommunale avgifter og lignende som nå eller i fremtiden knytter seg til biloppstillingsplass betales av den som disponerer plassen. Vedkommende er også forpliktet til å sørge for forsvarlig vedlikehold til enhver tid, og derunder også vedlikehold av adkomsten.

§ 13.

Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk som er forutsatt eller avtalt. Ubebygget grunn disponeres slik sameiet til enhver tid treffer beslutning om. Hvis intet annet avtales skal utendørs areal disponeres slik det i praksis skjer i dag.

Samiemøtet vedtar husordensregler for eiendommen, og sameierne plikter å etterkomme disse og er innforstått med at overtredelse av husordensreglene likestilles med annet mislighold.

§ 14.

Hver enkelt sameier har eksklusiv disposisjonsrett over sin seksjon med de begrensninger som følger av nærværende sameievdtekter og bestemmelsene i loven. Dessuten har sameieren bruksretten til de ytre rom (boder og lignende) som er tildelt vedkommende seksjon ved særskilt avtale. Sameieren har også rett til å benytte felles ytre rom og utvendige fellesarealer i samsvar med de til enhver tid gjeldende husordensregler for sameiet.

Eierseksjonen må ikke benyttes til sjenanse for de øvrige beboere.

§ 15.

Indre vedlikehold påhviler eieren av vedkommende seksjon.
Sameierne er til enhver tid ansvarlig for at enhetene er i bygningsmessig forsvarlig stand. Innenfor sin enhet må den enkelte sameier ikke foreta bygningsmessige arbeider som svekker bygningens bærende konstruksjoner, eller arbeider som berører byggets tekniske fellesanlegg, uten at arbeidene på forhånd er forelagt og skriftlig godkjent av sameiestyret.

Enhver sameier plikter å behandle bruksenheten med tilhørende ytre rom med tilbørlig aktsomhet og holde den forsvarlig vedlike. Med vedlikehold menes all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulvbelegg, låser nøkler, ruter, elektriske ledninger med tilbehør fra boligens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner servanter, bad med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasser samt istandsetting og oppstaking av vann- og avløpsrør til egen vannlås. Det som her er bestemt gjelder også for balkonger, verandaer og takterrasser når disse er til eksklusiv avbenyttelse for den eierseksjon de er knyttet til. Dog skal vedlikehold av utvendig fasade eller gesims bekostes av sameiet.

Skade på eiendom eller bygning som skyldes en sameier, hans husstand eller andre som han har gitt adgang til eiendommen, må sameieren erstatte eller utbedre uten ugrunnet opphold.

For ettersyn av installasjoner og lignende plikter den enkelte sameier i rimelig utstrekning å gi adgang til bruksenheten, og enhver plikter å avfinne seg med de ulemper som følger av dette.

§ 16.

Sameieren har rett til salg og pantsettelse av sin seksjon. Kjøperen må dog være en fysisk person.
Ved overdragelse skal det gis skriftlig melding til styre/forretningsfører med angivelse av erververs navn og fødselsnummer. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Dersom ikke annet er meddelt innen 14 dager etter at skriftlig melding er mottatt skal erververen være å anse som godkjent.

Utleie av seksjonen skal skriftlig meddeles med angivelse av leieboers navn til styre/forretningsfører, som ikke kan nekte godkjenning uten saklig grunn. Utleien er godkjent dersom ikke annet er meddelt innen 14 dager etter at skriftlig melding er mottatt. Dog kan utleie av leiligheter som benyttes til beboelse bare finne sted til fysiske personer. Ved gjentatt korttidsleie har styret rett til å nekte godkjennelse av leieforholdet.

Både ved salg og bortleie plikter sameieren å gjøre erververen/leieboeren kjent med sameievedtektene og husordensreglene.

§ 17.

Som sikkerhet for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet skal sameierne gi panterett i til sameiet i sine respektive seksjoner. Panteretten er på kr. 30.000,- og er prioritert uten opptrinnsrett innenfor 90% av lånetakst. Panteretten skal sikres ved pantobligasjon tinglyst på seksjonen. Dessuten vises til vedtektenes § 8 punkt 2 c, hvoretter det kan kreves ytterligere panterett.

§ 18.

En sameier som i vesentlig grad handler i strid med disse vedtekter, sameiemøtets vedtak eller til tross for skriftlig advarsel overtrer husordensregler eller unnlater å foreta pliktige innbetalinger til sameiet i rett tid, kan etter vedtak av sameiestyret tilpliktes å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves fravikelse etter eierseksjonslovens § 27. Advarselen skal 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 ved tvangssalg 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 tvangsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer, jfr. Eierseksjonslovens § 26 annet ledd og tvangsfullbyrdelses-lovens §§ 4-18, 4-19, § 11-7 første ledd m.fl.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameieren oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kap. 13. Begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg om salg etter første ledd i denne vedtektsbestemmelse samt Eierseksjonslovens § 26. Se for øvrig Eierseksjonslovens § 27 om fravikelse.

Den som i vesentlig grad har misligholdt sine forpliktelser plikter å erstatte alle utgifter som er forbundet med tap og ulemper som de øvrige påføres.

§ 19.

For evt. tilbygg/utvidelse av bruksenheten gjelder følgende:

- Byggetegninger skal på forhånd forelegges de øvrige sameiere for godkjenning, men disse kan ikke nekte uten sakling grunn.
- Approbasjon fra de berørte kommunale etater og senere ferdigattest forutsettes innhentet.
- Finansieringen er vedkommende sameiers eget ansvar.

§ 20.

Bestemmelsene i lov om eierseksjoner får anvendelse om ikke annet fremgår av nærværende vedtekter.

§ 21.

Disse vedtekter er vedtatt på konstituerende sameiemøte den 2. desember 1997.

Videre ble dagens husordensregler som gjelder for Borettslaget Huitfeldtsgt. 36 B under avvikling vedtatt å gjelde også for Sameiet Huitfeldtsgt. 36 B.

3.Etter gjennomgåelse, endring og vedtagelse av vedtektene gikk man over til valg av styre. Kirsti Kielland Lund hadde på forhånd gitt beskjed om at hun var villig til å påta seg styreansvar, og Gro Skoland aksepterte over telefon under møtet å påta seg ansvar som varamedlem:

Anne Brit Kolseth, styrets leder
Sandra Hamilton, styremedlem
Kirsti Kielland Lund, "

Christin Normann, varamedlem
Gro Skoland "

4. Til revisor ble valgt registrert revisor Petter Martin Hustad.

5. Som forretningsfører ble valgt adv. Ellen Hustad.

6. Det mangler fremdeles vedlikeholdsarbeider. Bl.a. mangler fasaden pynt under tak og branntrapper må monteres. Det var derfor enighet om å budsjettere med kr. 40.000,- hvert år til vedlikehold.

   Vedtak:
   Fellesutgiftene fastsettes til kr. 265,- pr. m2 pr. år. med virkning fra 01.01.1998.

   Videre ble det enstemmig vedtatt at så lenge hele loftet er til felles bruk skal fellesutgiftene fordeles på dagens boligareal på 570 m2. Når den del av loftet som skal ligge til snr. 9 blir unntatt fra felles bruk, skal fellesutgiftene fordeles etter eierbroken i sameiet.

Protokollen ble opplest og vedtatt av de tilstedeværende:

Anne Brit Kolseth

Sandra Hamilton

Christin Normann

Torbjørn Normann

Sandra Hamilton Christin Normann

Sameiet Huitfeldsgate 36 B

Årsmøte 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Mandag 23.03.2026, kl 17:00

Sted: Innspurten 11C, Valle Vision v. rom Jordal

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

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

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

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Huitfeldsgate 36 B mandag 23.03.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Årsmøte i Sameiet Huitfeldsgate 36 B

Mandag 23.03.2026, kl 17:00
Innspurten 11C, Valle Vision v. rom Jordal

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Huitfeldsgate 36 B

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2026

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 20 000,-.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om Filipstad

Hav arkitekter har fått klarsignal til å utforme og tegne forslag om Filipstad . Vi vet ikke hvordan det vil ha innvirkning på området vårt. Dette vil bli påbegynt i de nærmeste 10 år.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om utskiftning av vinduer

Styret ønsker å fremme forslag om at samtlige vinduer og verandadører i sameiet skiftes ut. Sameiets vinduer og verandadører er ca. 36 år gamle og har i dag redusert isolasjon sammenlignet med moderne standarder. Dårlig isolasjon medfører til økt varmetap og høyere strømforbruk.

Styret vurderer tilstanden som dårlig og mener utskifting ikke lenger kan utsettes. Nye vinduer vil gi bedre varmeisolasjon og bidra til lavere energikostnader. Styret vil innhente anbud fra kvalifiserte leverandører, og gjennomføre tiltaket på en koordinert måte for hele bygningsmassen. Når tilbudene er innhentet, vil disse bli lagt frem for sameierne, og finansieringsmetoden avgjøres ved avstemning.

Forslag til vedtak: Årsmøtet gir styret fullmakt til å gjennomføre utskifting av samtlige vinduer og verandadører i sameiet. Endelig finansieringsmetode vedtas på ekstraordinært årsmøte etter at styret har fremlagt innhentede tilbud.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder ett år igjen av sin periode: Anne Brit Kolseth

Stiller til valg som ny styreleder: Teodor Lie Tærum

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Christin Normann.

Stiller til valg:

Georg August Momrak Baumann og Marit Nersten.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Therese Nygård Knudsen

Stiller til valg:

Kristina Bjørnelykke

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 10.03.2026

Styret i Sameiet Huitfeldsgate 36 B

Styreleder, Anne Brit Kolseth
Styremedlem, Christin Normann
Varamedlem, Therese Nygård Knudsen

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for Sameiet Huitfeldsgate 36 B

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

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Anne Brit Kolseth
Styremedlem, Christin Normann
Varamedlem, Therese Nygård Knudsen

Styret har bestått av 2 kvinner og ingen menn.

Styret kan kontaktes på ab.kolseth@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Sameiet Huitfeldsgate 36 B

Sameiet Huitfeldsgate 36 B er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 983509525. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 10 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet Huitfeldsgate 36 B har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og/eller kabeltv.

Tlf: 924 05 050

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse og vaskeri bestilles hos styret. Kontakt cickan17@hotmail.com ved bestilling.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi

adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Huitfeldsgate 36 B, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Huitfeldsgate 36 B er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 88983211.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Digital utsendelse av dokumenter

Sameiet Huitfeldsgate 36 B har avviklet postforsendelser til eiere som har Digipost. Varsler og protokoller sendes nå digitalt via Digipost. Eiere bes sørge for at varslinger er aktivert.

Eiere som ikke benytter Digipost, vil fortsatt motta dokumenter per post. Innkalling til årsmøtet sendes per post til alle.

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av ingen boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

2022:

Almetreet i bakgården ble pleiet. Hekkene ble beskåret

2021:

Fasaden ble pusset opp og malt. Taket ble skiftet og nye pipehetter og takkrener ble montert. Alle luftekanaler fra taket er blitt sjekket og fornyet.

2020:

To kompostbinger til hageavfall er blitt satt opp i bakgården

To av varmtvannsberederne i kjelleren er byttet ut for nye etter vannlekkasje

2019:

Alle gamle brannslokkingsapparater ble byttet ut for nye

• Hekkene og frukttrærne i bakgården ble beskåret

• Låsemekanismen på porten og døren til trappeoppgangen ble reparert

2018:

• Nytt portelefonanlegg ble montert

• Hekken og frukttrærne i bakgården ble beskåret

2017:

• Hull mellom etasjene ved rørgang for gass ble tettet

• Sylinderne til alle felleslåsene ble skiftet og nye nøkler anskaffet

2016:

Montering av gasslokkeanlegg i trapperom. Beskjæring av det store almetre i bakgården.

2015:

Merking av rørganger og vannlåser i kjelleren. Lysopplegg i porten og oppgangen oppgradert til å lyse 24 timer; nye LED-pærer i alle lamper.

• Deling av stor bod i kjelleren til 2 mindre boder. Frukttrær og hekk beskåret.

• Reparasjon av tak i portrom påbegynt.

2014:

Rørganger mellom leiligheter er fylt med steinull. Alle tre pipene er reparert.

Det er reparert fuktskader på mur i kjellergangen. Trappeoppgang og kjeller er malt.

Det er montert nytt lys, på loft og i trappesats ved postkassene. Nederste del av mur i gårdsrom er reparert. Alle rørganger i kjeller og loft er brannsikret. Avvik i forhold til pålegg fra brannvesenet er nå lukket.

2013:

• Tetting av hulrom mot de øvrige etasjene i kjelleren – brannsikring på loftet.

Luker installert i rørgangene mellom leilighetene slik at de kan tettes med steinull.

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt tre møter og behandlet to styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Eks: Økonomi, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, vinduer, brannsikkerhet og dyrehold.

09.02.2026

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Huitfeldsgate 36 B

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	734 986	675 393	752 386	752 318
Sum		**734 986**	**675 393**	**752 386**	**752 318**
Sum		**734 986**	**675 393**	**752 386**	**752 318**
Forretningsførsel og revisjon	2	59 322	57 210	57 280	61 500
Lønn og honorar	3, 4	22 820	22 820	22 820	22 820
Vedlikehold	5	8 211	25 226	75 000	112 500
Eksterne tjenester	6	20 173	11 815	3 500	10 000
Kabel-tv og bredbånd		44 320	41 027	42 000	43 400
Forsikring		113 061	98 232	92 400	109 050
Kommunale avgifter		141 635	130 486	147 000	160 950
Brensel og strøm		37 248	35 821	37 500	38 500
Andre driftsutgifter	7	19 897	10 304	11 000	18 500
Sum		**466 686**	**432 942**	**488 500**	**577 220**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**268 300**	**242 451**	**263 886**	**175 098**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**268 300**	**242 451**	**263 886**	**175 098**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	11 581	9 042	3 700	3 700
Rentekostnad	9	122 228	128 962	123 455	110 680
Andre finansposter	10	8 205	7 726	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-102 441**	**-112 194**	**-119 755**	**-106 980**
Årsresultat	**11**	**165 858**	**130 257**	**144 131**	**68 118**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-66 261	-55 935	-60 047	-67 151
Endring i disponible midler	**11**	**99 597**	**74 322**	**84 084**	**967**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader	12	165 417	139 291
Andre fordringer		2 029	13 236
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		344 495	256 301
Sum omløpsmidler		**511 941**	**408 828**
SUM EIENDELER		**511 941**	**408 828**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-1 471 561	-1 601 818
Årets resultat	11	165 858	130 257
Sum egenkapital	**13**	**-1 305 703**	**-1 471 561**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	14	1 702 363	1 768 625
Sum langsiktig gjeld		**1 702 363**	**1 768 625**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 764	0
Leverandørgjeld		105 406	107 388
Påløpne renter		620	691
Annen kortsiktig gjeld		3 490	3 685
Sum kortsiktig gjeld		**115 280**	**111 764**
Sum gjeld		**1 817 644**	**1 880 389**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**511 941**	**408 828**

Oslo 31.12.25
Styret i Sameiet Huitfeldsgate 36 B

Sted:_____, dato:_____

Anne Brit Kolseth
Styreleder

Christin Normann
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	626 880	569 904	626 886	449 055
3606 Vedlikeholdstillegg	50 004	50 004	50 000	50 000
3607 Renter og avdrag	0	0	0	177 831
3630 Dugnadsbidrag	30 070	29 577	48 000	48 000
3645 Inntekter parkeringsplasser	27 432	25 908	27 500	27 432
3690 Andre inntekter	600	0	0	0
Sum	**734 986**	**675 393**	**752 386**	**752 318**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	5 000	4 875	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar	47 532	45 480	47 000	49 000
Annen regnskapsførsel	6 790	6 855	5 280	7 500
Sum	**59 322**	**57 210**	**57 280**	**61 500**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	20 000	20 000	20 000	20 000
Arbeidsgiveravgift	2 820	2 820	2 820	2 820
Sum	**22 820**	**22 820**	**22 820**	**22 820**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av årsmøtet. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024-2025.

Note 4 - Ansatte og OTP

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

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	0	75 000	112 500
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	3 525	11 297	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	4 686	2 238	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	0	11 692	0	0
Sum	**8 211**	**25 226**	**75 000**	**112 500**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	20 173	11 815	3 500	10 000
Sum	**20 173**	**11 815**	**3 500**	**10 000**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6500 Verktøy og redskaper	3 007	1 098	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	700	308	0	0
7400 Kontingent HL	2 200	2 130	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	6 400	3 090	4 000	4 000
7770 Bank og kortgebyrer	2 620	2 456	2 000	2 500
7790 Andre driftskostnader	4 970	1 223	5 000	12 000
Sum	**19 897**	**10 304**	**11 000**	**18 500**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	11 374	8 849	3 700	3 700
8059 Andre renteinntekter	207	193	0	0
Sum	**11 581**	**9 042**	**3 700**	**3 700**

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8145 Lånenr 1636.38.16472	0	128 962	123 455	0
8150 Renter gjeldsbrevlån	122 228	0	0	110 680
Sum	**122 228**	**128 962**	**123 455**	**110 680**

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8090 Andre finansinntekter	8 205	7 726	0	0
Sum	**8 205**	**7 726**	**0**	**0**

Note 11 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**297 064**	**222 742**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	165 858	130 257
Avdrag langsiktig lån	-66 261	-55 935
B. Årets endring i disponible midler	**99 597**	**74 322**
C. Disponible midler 31.12	**396 661**	**297 064**

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	114 214	97 197
1749 Forskuddsbetalte kostnader	51 203	42 094
Sum	**165 417**	**139 291**

Note 13 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld.
Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

Note 14 - Lån

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Kr. 2 000 000 (refinansierer dagens lån ca. kr. 770 000 og øker med kr. 1 230 000) rehabilitering
Lånenummer:	**16363816472**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	6.65 %
Beregnet innfridd:	30.03.2041
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000
Lånesaldo 01.01:	1 768 625
Avdrag i perioden:	66 261
Lånesaldo 31.12:	**1 702 363**
Saldo 5 år frem i tid:	1 319 503

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16363816472	1	294 113	294 113
	1	242 793	242 793
	1	175 344	175 344
	2	161 903	323 806
	1	151 150	151 150
	1	134 899	134 899
	1	132 211	132 211
	2	124 024	248 048

Resultat og balanse med noter for Sameiet Huitfeldsgate 36 B.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Huitfeldsgate 36 B

Styreleder	Anne Brit Kolseth (sign.)	06.03.2026
Styremedlem	Christin Normann (sign.)	05.03.2026



Til årsmøtet i Sameiet Huitfeldsgate 36B

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Sameiet Huitfeldsgate 36B** som viser et **overskudd på NOK 165 858**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin egenkapital er negativ, viser til note 13 i årsregnskapet.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter årsberetning. 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.

Document ID: d5ceacad-6c56-4d2c-a3a7-350ae9f5fa49

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar, på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/.

Aurland, 6.mars 2026
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: d5ceacad-6c56-4d2c-a3a7-350ae9f5fa49

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Helabrotet 1B, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

Document ID: d5ceacad-6c56-4d2c-a3a7-350ae9f5fa49

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Helabrotet 1B, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS.
The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

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



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

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

Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Wolters Kluwer

Document ID: d5ceacad-6c56-4d2c-a3a7-350ae9f5fa49

Document ID: d5ceacad-6c56-4d2c-a3a7-350ae9f5fa49

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Huitfeldsgate 36 B mandag 23.03.2026 kl. 17:00 - Innspurten 11C, Valle Vision v. rom Jordal.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Huitfeldsgate 36 B

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Sinem Aktas ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 7 seksjonseiere og 2 representert med fullmakt, til sammen 9 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Sinem Aktas ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Grace Van der Mey valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

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

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om Filipstad

Hav arkitekter har fått klarsignal til å utforme og tegne forslag om Filipstad . Vi vet ikke hvordan det vil ha innvirkning på området vårt. Dette vil bli påbegynt i de nærmeste 10 år.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om utskiftning av vinduer

Styret ønsker å fremme forslag om at samtlige vinduer og verandadører i sameiet skiftes ut. Sameiets vinduer og verandadører er ca. 36 år gamle og har i dag redusert isolasjon sammenlignet med moderne standarder. Dårlig isolasjon medfører til økt varmetap og høyere strømforbruk.

Styret vurderer tilstanden som dårlig og mener utskifting ikke lenger kan utsettes. Nye vinduer vil gi bedre varmeisolasjon og bidra til lavere energikostnader. Styret vil innhente anbud fra kvalifiserte leverandører, og gjennomføre tiltaket på en koordinert måte for hele bygningsmassen. Når tilbudene er innhentet, vil disse bli lagt frem for sameierne, og finansieringsmetoden avgjøres ved avstemning.

Vedtak:
Forslag / Vedtak

7 stemte mot. Forslaget falt.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder ett år igjen av sin periode: Anne Brit Kolseth

Stiller til valg som ny styreleder: Teodor Lie Tærum

Vedtak:
Teodor Lie Tærum ble valgt som styreleder for 1 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Christin Normann.

Stiller til valg:

Georg August Momrak Baumann og Marit Nersten.

Vedtak:
Georg August Momrak Baumann og Marit Nersten ble valgt for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Therese Nygård Knudsen

Stiller til valg:

Kristina Bjørnelykke

Vedtak:
Grace Van der Mey og Kristina Bjørnelykke ble valgt for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 17:35.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: for 1 år
- Teodor Lie Tærum
- Styremedlem: for 1 år
- Georg August Momrak Baumann
- Styremedlem: for 1 år
- Marit Nersten.
- Varamedlem: for 1 år
- Grace Van der Mey
- Varamedlem: for 1 år
- Kristina Bjørnelykke

Styreleder, Anne Brit Kolseth
Styremedlem, Christin Normann
Varamedlem, Therese Nygård Knudsen

Protokoll for Sameiet Huitfeldsgate 36 B

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sinem Aktas (sign.)	23.03.2026
Protokollvitne	Grace Van der Mey (sign.)	24.03.2026

Boligopplysninger:

Sameiet Huitfeldsgate 36 B		**Vår ref.:**	395/10	**Fødselsdato eier:**	24.08.1990
Huitfeldts Gate 32 A		**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	06.01.1992
0253 OSLO		**Eiere:**	Dennis Knudsen Herness, Therese Nygård Knudsen		
Organisasjonsnr:	983 509 525	**Seksjonsnr:**	10		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 764**

Felleskostnader:	Fellesarbeid	400
	Vedlikeholdstillegg	396
	Renter og avdrag	1 409
	Felleskostnader	3 559

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	157 678	Gjeld siste årsoppg.:	161 902
Klient ajourf. lån:	1 657 946,47	Klient gj. s. årsoppg.:	1 702 363

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16363816472, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 02.09.2026: 6.85% pa.

Antall terminer til innfrielse: 171

Saldo per 02.09.2026: 1 657 946

Andel av saldo: 157 679

Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.11.2040)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Teodor Lie Tærum

Adresse: Huitfeldts Gate 32 A

Postnr/-sted: 0253 OSLO

E-post: sameiet-hg36b@hotmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 02.09.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	5 764
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	161 902	Andre inntekter:	1 882
Annen formue:	37 784	Utgifter:	11 626		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	10	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1898		
Gårds/bruksnr:	209/123 - seksjon:10		
Bygningstype:	Bygård		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	791

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	88983211

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	24.11.2016				
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:		BTA	60
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	395-010		

Sameiet Huitfeldsgate 36 B	**Vår ref.:**	395/10	**Fødselsdato eier:**	24.08.1990
Huitfeldts Gate 32 A	**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	06.01.1992
0253 OSLO	**Eiere:**	Dennis Knudsen Herness, Therese Nygård Knudsen		

Organisasjonsnr: 983 509 525

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

FELLESARBEID
Fellesarbeids timepris er kroner 400,- fom 01/07/2008. Beløpet hentes inn som dugnadsbidrag og tilbakeføres ved deltakelse på arbeidsoppgaver.

NØKLER/SKILT
Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse og vaskeri bestilles hos styret.

FORSIKRING. Sameiet er forsikret i Gjensidige.

PARKERING
Sameiet har 3 parkeringsplasser. Disse leies ut etter reglene vedtatt av sameiermøte.

BREDBÅND/KABELTV
Sameiet Huitfeldsgate 36 B har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og/eller kabeltv.

DUGNAD.
Sameiet har etablert praksis om at deltagere på dugnad får refundert ett beløp for dugnadsarbeid, etter antall timer

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

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

Seksjonen er opprettet og felleskostnader generert fra og med juni måned.

Annen informasjon:

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SIVILARKITEKT HANS KRISTIAN MOEN
Ekraveien 76
0757 OSLO

Dato: 24.11.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 201507865-22 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Hedvig Øberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HUITFELDTS GATE 32A	Eiendom:	209/123/0/0
Tiltakshaver:	ANNE-BRIT KOLSET	Adresse:	HUITFELDTS GATE 36 B, 0253 OSLO
Søker:	SIVILARKITEKT HANS KRISTIAN MOEN	Adresse:	Ekraveien 76, 0757 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppdeling av bruksenheter

Ferdigattest - Huitfeldts gate 32 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppdeling av leilighet mottatt 14.11.2016

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201507865			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 4. etasje	AP401	05.03.2015	1/16
Snitt og oppriss	AS100	05.03.2015	1/17

Klagefristen er tre uker

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

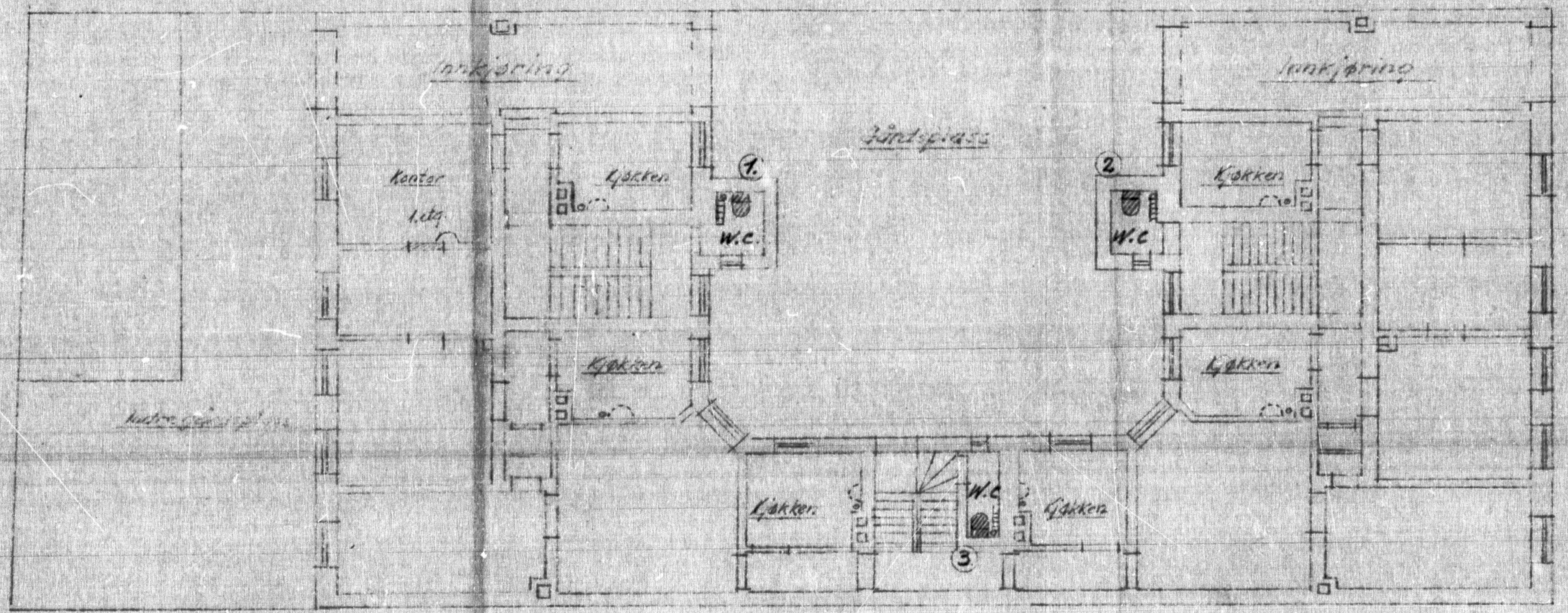
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 24.11.2016 av:

Hedvig Øberg - saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
ANNE-BRIT KOLSET, HUITFELDTS GATE 36 B, 0253 OSLO, ab.kolseth@gmail.com

NEDFOTOGRAFERT- 19 X



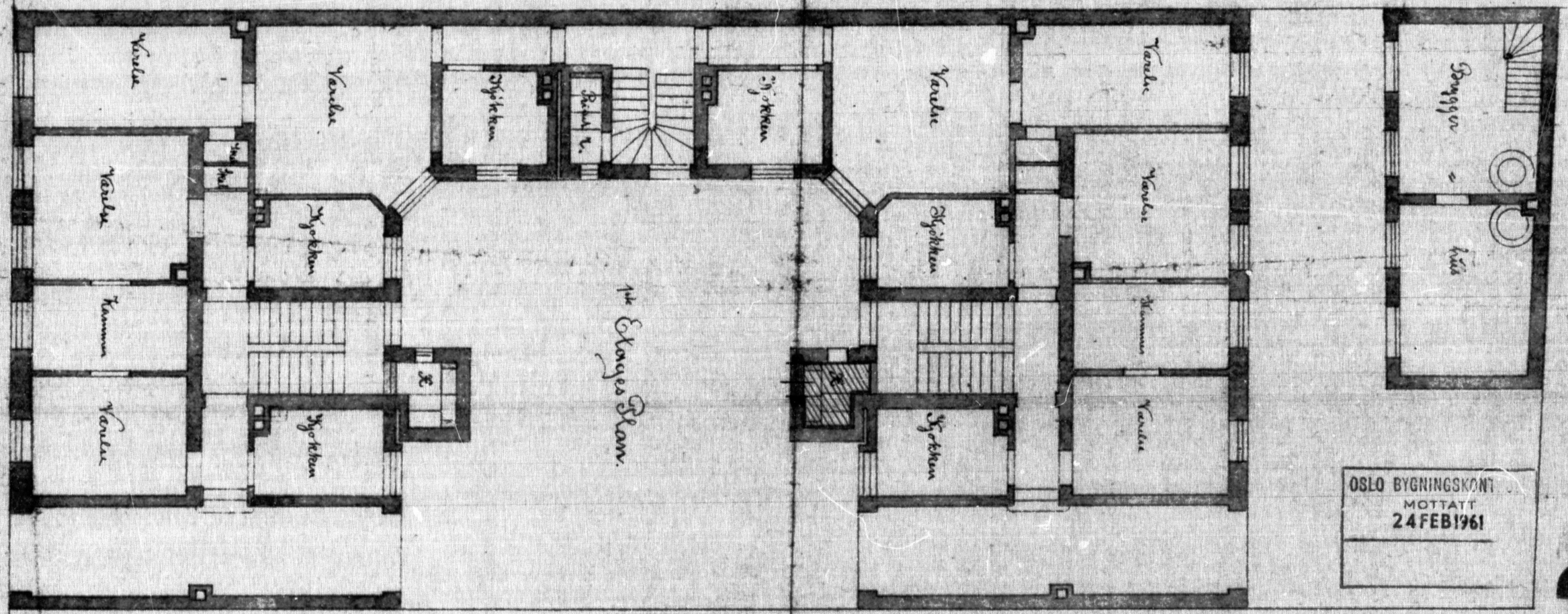
Plan av 1.2.3 og 4. etg.

Huitfeldtsgt. 36B
Klosettanlegg.
M = 1:100

1

FLEMMING JOHANNESSEN
Arkitekt
Storing

NEDFOTOGRAFERT- 19 X



OSLO BYGNINGSKONTOR
MOTTATT
24 FEB 1961

2.

Innredning av sæpeleem
Hittfeldtsgt. 36 b
tilh. fr. Ingeborg Kjennmien

K. D. J.-No. 20.88
Bilag.

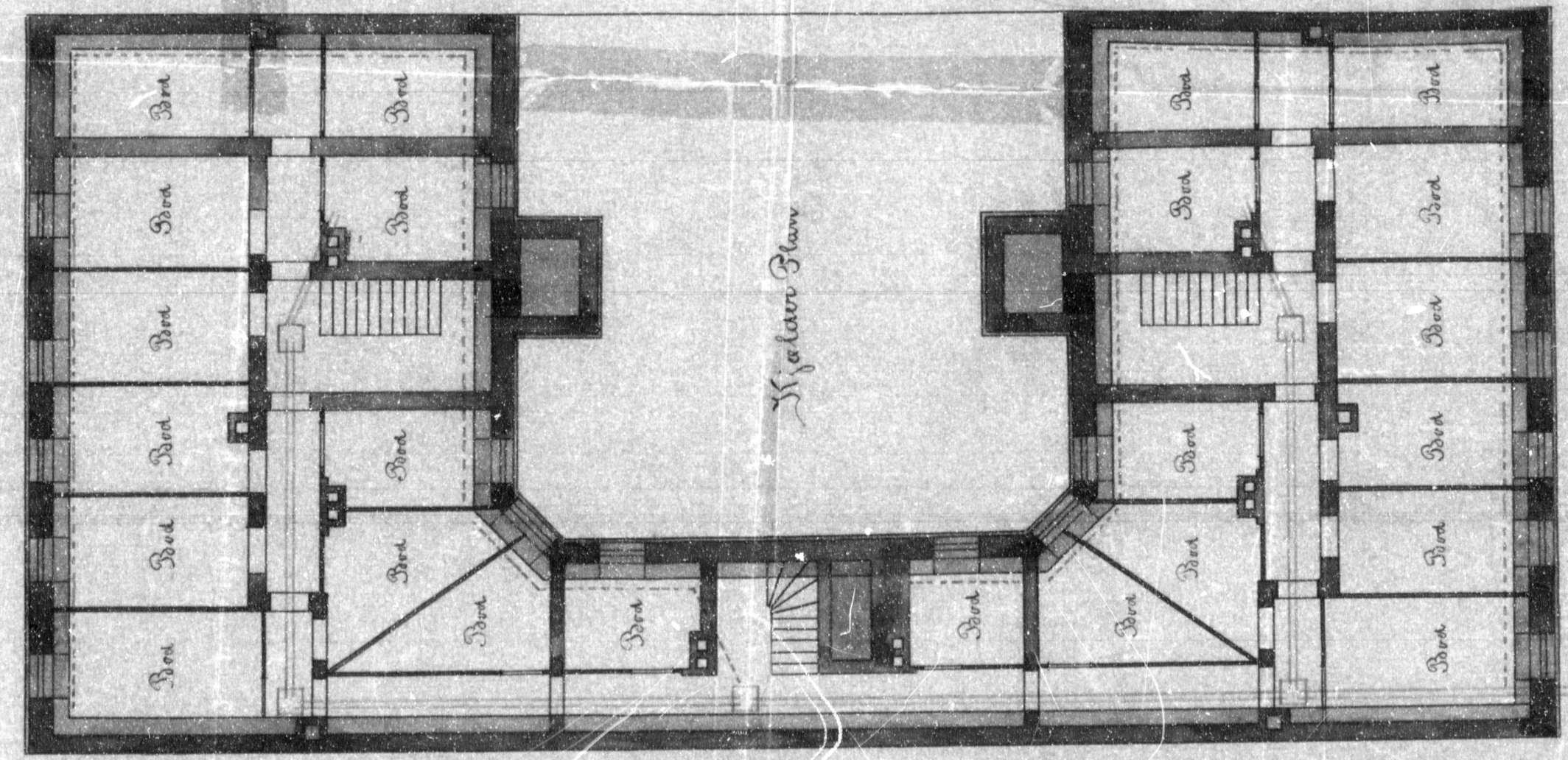
Hattfeldtsgt 36

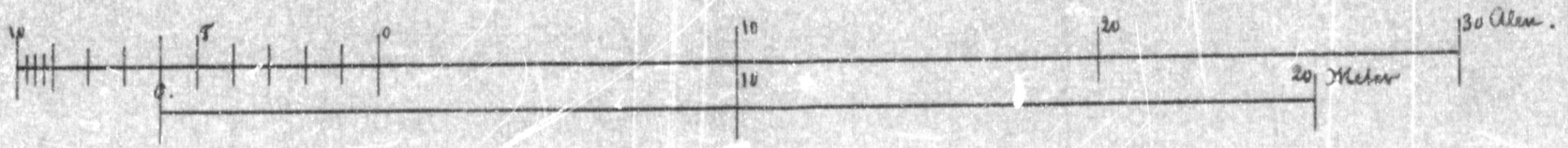
STADSKONDUKTØRE
422
88
KRISTIANIA

455-88 I

REDFOTOGRAFERT- 19 X

Kjelder Plan





ad 466–88 I

STADSKONDUKTØREN KRISTIANIA 422/88

NEDFOTOGRAFERT - 19 X

Bygger = hus

Værelse | Værelse | Kammer | Værelse

Værelse | Kjøkken | Kjøkken

Kjøkken

Pidest r.

Kjøkken

Værelse | Kjøkken | Kjøkken

Vrs | Skst

Værelse | Værelse | Kammer | Værelse

1ste Etages Plan.

Førreloft. | Strygeværelse

Værelse | Værelse | Værelse | Værelse

Entree | Entree

Værelse | Kjøkken | Kjøkken | Værelse

Entree. | Kjøkken.

Entree | Kjøkken

Værelse | Kjøkken | Kjøkken | Værelse

Entree | Entree.

Værelse. | Værelse | Værelse | Værelse

2den 3die og 4de Etages Plan.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Brl. Huitfeldts gate 36 B
v/Anne Brit Kolseth
Huitfeldts gate 36 B

0253 OSLO

Braathen, Flemming
Postboks 203 Leirdal

1011 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	920100182	96/20375

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Leif Oskar Solheim	27. mars 1996

Arbeidssted : 209/0123 Huitfeldts gate 36 B
Byggherre : Brl. Huitfeldts Gt. 36 B v/Anne Br, Huitfeldts gt. 36 B, 0253 OSLO
Arbeidets art: REHAB - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

III. D. J.-No. 20. 88.
6 Bilag.

444 - 477 - 579

596
88

Bygningsanmeldelse

angaaende Opførelse af et Beboelseshus med Udhus

for Matr.-No. 36 b Hurtfeldtsgade

Indleveret den 27 Marts 88 Attesteret

71/88

Oversendes den ærede Stiftamtmands Kommission.

Anmelderen oplyser at Enkeltrum blive udelukkede fra Fyrkjøkkenluftsystemet og at samtlige de Enkeltrum medtagne Dire blive forsynede med Glasruder.

I Anmeldelsen anmodes om Tilladelse til at opføre Bygningen indtil 25 Alens Høide, ligesom den er beliggende til den lange Jernbanelinien førende private Gade, der ikke er 20 Alen bred. Da der Beliggenheden er meget Tilladelse til en saadan Høide for de ved Siden af denne Tomt opførte Bygninger Matr. No. 59 b og 59 c Rustkvarteret, kan der formentlig ikke være nogle Hinder for at imødekomme Bygningens samme Høide. Anmeldelsen anbefales derfor til Approbation.

Christiania den 28 Marts 1888.
Chr. Linstow

CHRISTIANIA
MAR 101 88
STIFTAMTS-KOMMISSION

Intet at bemærke
Chr. 31/3 88 Hellesen

455 - 88 I

Sender Hr. Stadsingeniøren til Afgivelse af de i §§ 13, 14, 15 paabudne Bestemmelser

Christiania 3die April 1888

C. H. Bull

Nr. 36 b Hurtfeldts Gade er ikke beliggende ved offentlig Gade, hvorfor Bestemmelser efter § 13 ikke blive at afgive.

Bygningen og Grunden maa forsynes med de i Loven paabudne Hinder, som maa gives at Tvivl til Maalene af mindst 1/2 en paa 40 en. Brøndningen maa udføres efter Reglerne paa

Nabolagsprofil

Huitfeldts gate 32A - Nabolaget Vika - vurdert av 316 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Offentlig transport

Vika atrium Totalt 17 ulike linjer	2 min 0.2 km
Ruseløkka Linje 12	3 min 0.2 km
Aker brygge Linje B1, B2, B10, B20, B21, B22	8 min 0.6 km
Nationaltheatret T-bane, buss, flytog, tog, trikk	9 min 0.7 km
Rådhusbrygge 3 Linje B9	10 min 0.8 km

Skoler

Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	5 min 0.4 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	16 min 1.2 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	23 min 1.7 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.) 408 elever, 30 klasser	21 min 1.7 km
Vika videregående skole	4 min
Oslo Private Gymnasium 167 elever, 9 klasser	3 min 0.3 km

«Gåavstand til sentrum og togstasjon»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

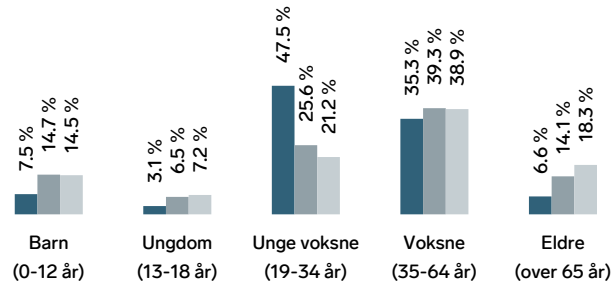
Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Fjordbyen barnehage (1-5 år) 69 barn	3 min 0.3 km
Ankerhagen barnehage (1-5 år) 40 barn	4 min 0.3 km
Aker Brygge barnehage (0-5 år) 42 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Bunnpris Ruseløkka PostNord, søndagsåpent	3 min 0.3 km
Joker Ruseløkka Søndagsåpent	5 min 0.4 km

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

Primære transportmidler

1. Gående
2. Trikk
3. Buss

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

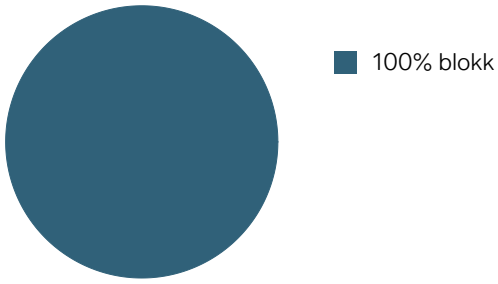
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Ruseløkkveien balløkke Ballspill	2 min 0.2 km
Reichweins plass balløkke Ballspill	3 min 0.2 km
Studio Jobbsprek	5 min
SATS Yoga Aker Brygge	5 min

Boligmasse



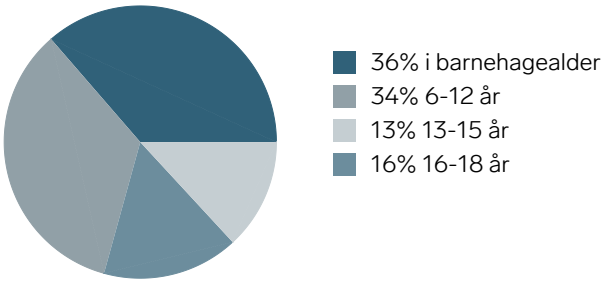
«Sentralt, trygt, gode naboer»

Sitat fra en lokalkjent

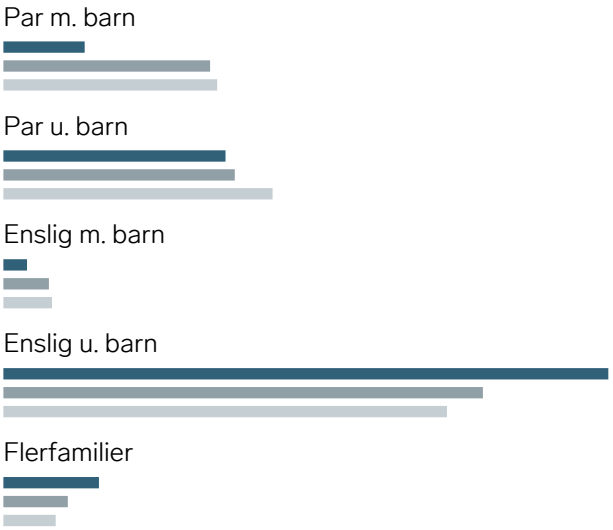
Varer/Tjenester

VIA Vika Shopping & Restauranter	4 min
Vitusapotek Aker Brygge	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

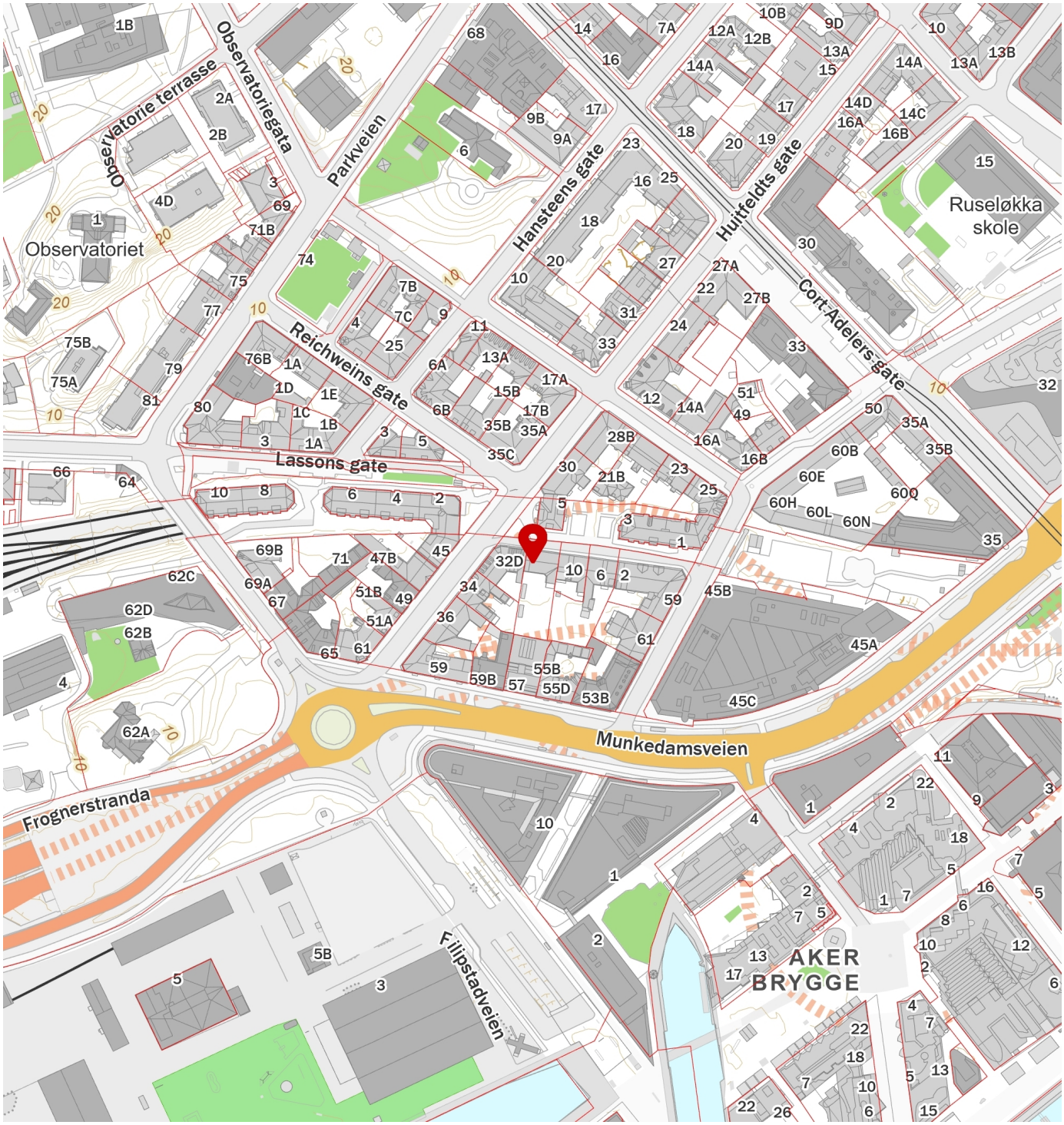


Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	72%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

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





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