


# Tilstandsrapport

 Selveierleilighet

 Eilert Sundts gate 55, 0355 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 214, bnr. 55, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 22 m<sup>2</sup> BRA-i: 18 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 02.04.2024

Rapportdato: 15.04.2024

Oppdragsnr.: 13323-24044

Referansenummer: CX2951

Autorisert foretak: Kjøste Takst



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

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



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

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

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

## Takstpartner

Kontorfellesskapet Takstpartner ble etablert i 2004, og har i dag to kontorer, ett i Oslo og ett på Romerike, bestående av til sammen 15 takstmenn/bygningssakkyndig. Våre medlemmer består av ingeniører, tømrmestere, murermestere og rørleggermestere. Alle er autoriserte takstmenn/bygningssakkyndig innenfor sitt fagområde og alle er tilknyttet Norsk takst. Vi har bred erfaring i taksering av boliger, næringsseidommer, skade og skjønn. Byggekyndig veiledning ved overtakelse av ny bolig samt oppfølging i byggesaker er også en av våre arbeidsfelter. Vårt hovedmål er å gi kunden den tryggheten som er nødvendig ved salg og kjøp av fast eiendom.

### Rapportansvarlig

Per Kørste

Uavhengig Takstingeniør

per@koste-takst.no

466 47 557



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av seksjonsnr. 9 i Sameiet Eilert Sundt gate 55.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befarings av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m.

Sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises et til konstruksjonsbeskrivelser.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

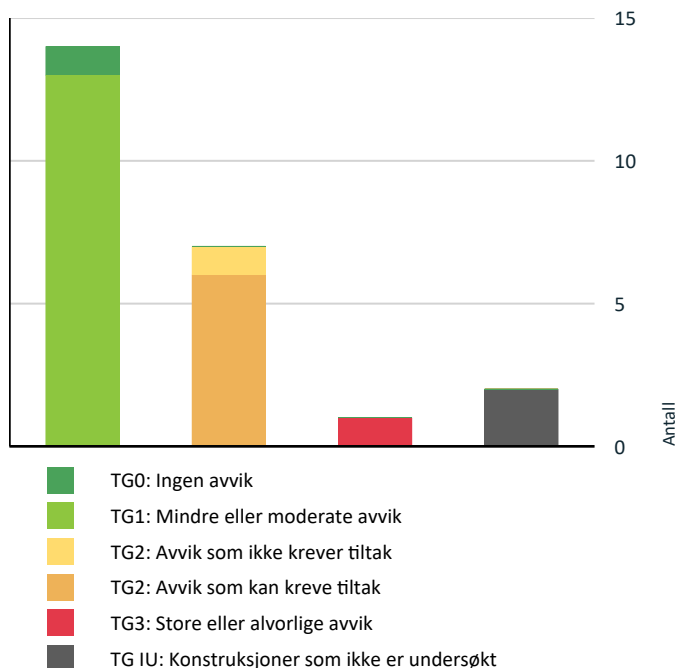
## Selveierleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger tegninger men disse samstemmer ikke med dagens løsning. Opprinnelig er entré et eget rom og stue og kjøkken er delt opp med en lettvegg.

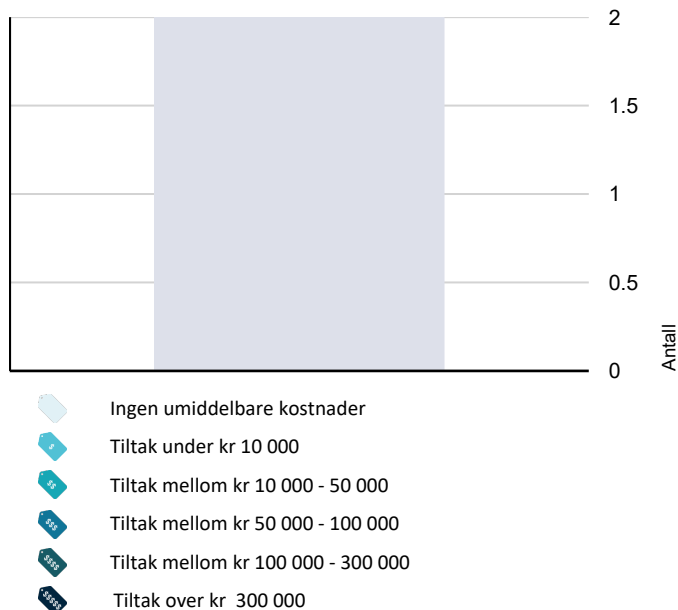
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapporten som tilfredsstillende Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Kostnadsestimat for TG-2 ikke er vurdert i denne rapporten da dette ikke er et forskriftskrav. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for bygg og tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget av takstmann med eier tilstede. På forespørsel er det opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Store møbler og inventar som ikke lar seg flyttet av takstmannen under befaringen er ikke flyttet på. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmann er ikke autorisert på elanlegg, vvs og kommentarer vedrørende disse punktene i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i hht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er ikke befart på fellesarealer og boder. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i hht byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmannen. Når taksten sendes som e-post er den elektronisk signert.

Kunden / rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen, hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp

## Oppsummering av avvik

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

### Selveierleilighet

**TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn**

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## SELVEIERLEILIGHET

### Byggeår

1890

### Kommentar

Byggeåret er hentet direkte fra Ambita eiendomsregisteret og er ikke videre kontrollert.

### Anvendelse

Bolig formål

### Standard

Bygget fremstår med noe manglende vedlikehold. Ukjent vedlikeholdshistorikk og evt. fremtidige planer.

### Vedlikehold

Bærer noe preg av elde og mangle på vedlikehold. Vedlikehold av fellesarealer vil komme på et tidspunkt en gang i fremtiden, som for alle bygårder.

### Tilbygg / modernisering

1996

Ombygging

Eilert Sundts gate 55 - Ombygging av hybler

## UTVENDIG

### ! TG 2 Vinduer

Vindu i trerammer med 2-lags isolerglass fra 1986. Innvendig malt i 2024

Punktering av vinduer er vanskelig å oppdage og det kreves ofte spesielle lysforhold. Aldersrelatert slitasje med noe tap av vinduets varmeisolerende funksjon, slitasje på tetningsdetaljer og evt. punkteringer etc. er allikevel sannsynlig.

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det ble ikke registrert skader på rammer utover det som er normalt, alder tatt i betraktning. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom. Trevirkets dimensjoner endrer seg ved skiftende værforhold.

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

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Noe utvendig klima/værslitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/ materialer har en alder/slitasje som tilsier at det innen "rimelig tid" bør/må vurderes å planlegge tiltak. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk. For å lukke avvik må vindu skiftes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ! TG 1 Dører

Brannklassifisert entrédør, type B30/35dB m/ dørpumpe. Ukjent alder.

Aldersrelatert slitasje med noe tap av dørenes varmeisolerende funksjon og slitasje på tetningsdetaljer etc. er allikevel sannsynlig.

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det ble ikke registrert skader på rammer utover det som er normalt, alder tatt i betraktning. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

### ! TG IU Utvendige trapper

Adkomst til leiligheten via felles portrom og oppgang med originale trapper og belegg i korridor.

Det er ikke satt tilstandsgrad på sameiets eiendomsmasse.

### ! TG IU Andre utvendige forhold

Vedlikehold er sameie ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.

Bygningen stod ferdig i 1890 og modernisert/oppbygd i 1996. Den tilfredsstillende ikke alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering. Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn sameiets vedtekter årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på sameie bygningsmasse.

## INNVENDIG

### ! TG 1 Overflater

Gulv:

Pergo laminatgulv, typen Lillehammer select beige oak fra 2024.

Vegger:

Overflater med malte slette overflater. Overflater pusset opp i 2024.

Himling:

Malte slette overflater. Overflater pusset opp i 2024.

Takhøyde i stue/kjøkken er på ca. 2,9 m.

Takhøyde på bad er på ca. 2,44 m

Overflater synes å ha en tiltenkt og normal funksjon.

Eldre boligblokker vil alltid ha noe loddavvik, retningsavvik, setninger og ujevnheter.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2024 Kilde: Eier

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag

Høyder er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

Etasjeskille er naturlig nok ikke tilgjengelig for inspeksjon uten å gjøre inngrep i konstruksjonen, det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen

### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert nivåforskjeller/ujevnheter ved nivellering av stue/kjøkken mot entré, der det er registrerte avvik iht. forskriftene ved punktvis kontroll. Det er registrert variasjoner på +/- 65 mm. på gjennomgående mål og på 2 meter er det +/- 40 mm. i høydeforskjell. Det er registrert søkk og svanker på overflater da det er ujevnheter i konstruksjon/overflater.

### Konsekvens/tiltak

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

For utbedringer av feil og mangler samt sette tilstandsgrad TG 3 må pris innhentes. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Kostnadsestimat kan variere fra utførende og materialvalg. Avretting av eldre trebjelkelag i bygårder kan føre til belastning på øvrige konstruksjon, og det må utføres en utregning mtp. bæreevne av konstruksjon av en statiker.

Kostnadsestimat vil ligge mellom 10 000 - 50 000,- for avretting.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Radon:

Statens strålevern anbefaler at radonnivåer holdes så lave som mulig i alle bygninger, og at tiltak alltid bør utføres når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Videre anbefaler Strålevernet at radonnivåer alltid skal være lavere enn en maksimumsgrense på 200 Bq/m<sup>3</sup>. Det anbefales radonmålinger på etasjer til og med 2. etasje i boligblokken. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon.

Iflg. radonkart <http://geo.ngu.no/kart/radon/> ligger bygget i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert til "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 1 Innvendige dører

Slett dørbblad i trekarmer til badet.  
Skiftet dørbblad i 2024.

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

## VÅTROM

### 2 ETASJE > BAD

## TG 2 Generell

Ukjent alder på konstruksjon.

Badet er overflateoppusset i 2024 med mikrosement.

Mikrosementen er påført i egen regi m/ bruksanvisning fra leverandør, det foreligger derfor ingen garanti på overflatene.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Uten fullstendig dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc. Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen og membran skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

### 2 ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater vegger og himling

**Vegger:** Det er i 2024 påført Mikrosement fra Cemento (Cemher). Konturene av opprinnelig fliser er synlig under mikrosement og ujevne overganger/overflater.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt.

**Himling:** Malte slette overflater m/ infrarød panelovn.

Overflater synes å oppfylle tiltenkt funksjon.

## 2 ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

**Gulv:** Det er i 2024 påført Mikrosement fra Cemento (Cemher). Konturene av opprinnelig fliser er synlig under mikrosement og ujevne overganger/overflater.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt.

Overflater synes å oppfylle tiltenkt funksjon, men registrert avvik på fallforhold.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Fra overflate gulv ved terskel til sluk i dusjhjørne er det målt ca. 10 mm. Registrert noe søkk og svanker på overflatene.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Badegulv med manglende fall kan likevel fungere tilfredsstillende, men det anbefales årvåkenhet ved bruk.

## 2 ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk med klemring i dusjhjørne. Ukjent alder, men av eldre dato. Eksisterende banemembran under støp er beholdt. Ukjent alder, men av eldre dato.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

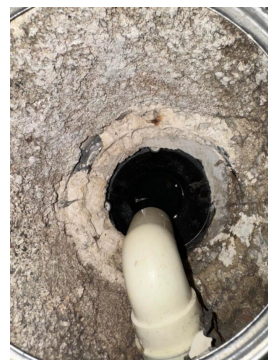
#### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Rustskader i sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.



## 2 ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc består av: Dusjhjørne med innfellbare dusjdører m/ bl.batteri, frittstående toalett og enkel innredning med heldekkende servant, overskap m/ speil + lys.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

## 2 ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Sentralt avtrekk på badet, samt tillufte spalte under dørbblad.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestede målinger. Ukjent vedlikeholdshistorikk på anlegget.

## 2 ETASJE > BAD

### TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

# Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold rundt det 73 mm. store hullet. Dette er en indikasjon og ingen garanti på baderomskonstruksjonen.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt med fuktindikator (Protimeter MMS2), på befaringen. Det var ingen indikasjoner på naturlig fukt i dusjonens vegger på befaringsdagen.

## KJØKKEN

### 2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### ! TG 1 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning med slette overflater. Malte overflater over laminat m/ nedfelt oppvaskkum og bl.batteri. Det er montert komfyr og kjøleskap i underskap. Det er lagt opp opplegg til koketopp iflg. eier.

Det er montert waterguard, men ikke komfyrakt da det ikke er montert koketopp. Ved montering av koketopp må det ettermonteres komfyrvakt iht. dagens krav.

Innredning synes å ha en normal funksjon.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

### 2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### ! TG 1 Avtrekk

Det er montert avtrekksvifte med kullfilter og sentralt avtrekk over ventilator på kjøkkenet. Ventilator kan ikke kobles til sentralt avtrekk. Kullfilter med omluft til sentralt anlegg er den eneste løsningen som er tillatt.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger. Dette er en skjønsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger. Ukjent vedlikeholdshistorikk på anlegget.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### ! TG 1 Vannledninger

Kjøkken: Rør i rør til sanitærinstallasjoner i oppvaskbenk fra 2024.

Bad: Fordelerskap med rør i rør plassert over senket himling til sanitærinstallasjoner m/ kursoversikt fra 2024. Rør i rør og forkrommet kobberrør til sanitærinstallasjoner. Inntak av kobberrør og stoppekran.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

#### ! TG 2 Avløpsrør

Soilrør ligger skjult i konstruksjon og er ikke kontrollert. Men det er ikke gjort noen endringer eller fornyelser på hovedavløpet ifm. oppussing i 2024.

PVC-avløp fra sanitærinstallasjoner. PVC avløp må jevnlig kontrolleres og etterstrammes.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Synlig røropplegg og installasjoner, samt skjult i konstruksjon er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

#### ! TG 1 Ventilasjon

Det er vindusventil i vinduet ellers åpning av vinduer for naturlig ventilasjon.

Bygningsdelen er iht. til datidens krav. Naturlig ventilasjon betyr at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre dårlig luftsirkulasjon i boligen. Naturlig avtrekk var vanlig før og mange boliger har denne løsningen enda. Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inn klima og energieffektivitet.

#### ! TG 1 Elektrisk oppvarming

# Tilstandsrapport

Det er montert infrarød panelovn i himling på badet fra ProvidaVarme:

På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en EL fagmann og bør evt. beskrives av godkjent EI-installatør, eller lokalt EI-tilsyn. TG er satt ut ifra at anlegget var funksjonelt på befaring.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder fra OSO plassert i overskap på kjøkkenet på 45 L. Det er registrert avløp, waterguard og fast tilkoblet til strøm.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Årstall: 2024 Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og måler i plassert på fellesareal.

Anlegget ble oppgradert i 2024 med nye sikringer (Unntatt hovedsikring) og enkelte ledninger.

Komponenter fra Namron for smart styring av infrarødt varmepanel, varmtvannsbereder og stekeovn. Homey Bridge brukes som hub.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**0 Anlegget ble oppgradert i 2024. Enkelte ledninger for kurs til stue ble beholdt etter gjennomgang av elektriker. I tillegg ble hovedsikringen beholdt. Denne er tilsvarende de fleste andre leilighetene i gården og i følge tidligere takstrappreport antas den å være fra ombygging i 1996.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Det foreligger ikke dokumentasjon på hele anlegget, derfor vanskelig å si noe om anlegget før eiers tid.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Leilighetens anlegg ble oppgradert i 2024, utført av Oslo Elektriske AS.**

### Endringer utført av Oslo Elektriske AS

#### Bad:

**Opplegg og montering av lys til speilskap styrt av 2 pol bryter  
Opplegg og montering av ip44 stikkontakt til vaskemaskin  
Opplegg og montering av downlight styrt av 2 pol bryter  
Opplegg og montering av termostat som styrer stråleovn i tak.**

#### Kjøkken:

**Opplegg og montering av stikk til kjøleskap  
Opplegg og montering av stikk til ventilator  
Opplegg og montering av 2 stikk over benkeplate  
Opplegg og montering av 2 pol bryter med lys til vvb.  
Opplegg og montering av stikk og koaksuttak til wifi.  
Opplegg til platetopp  
Opplegg til Micro**

#### Gang:

**Opplegg og montering av bryter til lys i tak  
Opplegg og montering av stikk til hems**

#### Stue:

**Opplegg og montering av 3 stikk på list  
Opplegg og montering av 6- veis stikk til tv**

#### Sikringsskap:

**Montering av 6 nye sikringer**

**Men eier har ikke fremvist samsvarerklæringer på alle elektriske arbeider. Dette er en mangel og brudd på forskrift. Ved ett eventuelt eltilsyn vil ny eier kunne få anmerkning for dette og må evt. fremskaffe godkjenning på egen regning.**

Eksisterer det samsvarerklæring?

**Ja**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei Eier har ikke bebodd leiligheten. Nye sikringer i 2024 med unntak av hovedsikring.**
7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

# Tilstandsrapport

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

## Inntak og sikringskap

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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ukjent**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Ja** For EL- anlegget er dette kun en enkel beskrivelse, ingen tilstandsbeskrivelse. Takstmann er ikke el takstmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget, heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en EL fagmann. Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet. Anlegg/ komponenter er ikke funksjonsprøvde ved befaring.

## Generell kommentar

Anlegget ble gjennomgått ved oppgradering i 2024, men at det ikke finnes dokumentasjon for hovedsikringen som antas å stamme fra oppgraderingen i 1996 iflg. tidligere salg.

Eier har selv ansvar for el- anlegg og bør jevnlig sørge for el. sjekk fra godkjent kontrollinstans.

## ! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert røykvarsler og pulverapparat.

Boliger oppført iht. eldre regelverk enn TEK-10, hadde ikke krav til røykvarslere tilknyttet strømforsyning. I disse boligene kan det benyttes batteridrevne røykvarslere. Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen. Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

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

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei Datert 2018.**

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

4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$ .

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



## Hva er måleverdig areal?

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

# Arealer

## Selveierleilighet

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2 etasje	18			18			18
Kjeller		4		4			4
<b>SUM</b>	<b>18</b>	<b>4</b>					<b>22</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>22</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Entré, Bad , Stue/kjøkken		
Kjeller		Kjellerbod	

### Kommentar

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Alle innvendige sjakter, rørkasser, innervegger o.l. er medberegnet i boligens areal.

#### Bod:

Leiligheten disponerer en bod i kjelleren på ca. 4,4 m<sup>2</sup>.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Det foreligger tegninger men disse samstemmer ikke med dagens løsning. Opprinnelig er entré et eget rom og stue og kjøkken er delt opp med en lettvegg.

## Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

**Kommentar:** Synlig åpning rundt rørføring/sluk i etasjeskille. Må undersøkes nærmere. Ift. forskriftskrav (lovligheten) til boligen fra før 1987 - så anbefales det oppgradere til nivå jf, byggeforskrift av 1987 mtp. dagensløsning. Hver boenhet skal være en egen branncelle og det skal være brannskille mellom leiligheter horisontalt og vertikalt. Alle gjennomføringer i brannskille må brannettes. Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn §2-1: sier: Sikkerhetsnivået i eldre bygninger skal oppgraderes til samme nivå som for nyere bygninger så langt dette kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduserende tiltak eller ved kombinasjon av slike. Det er kun utført visuell kontroll av branncelleinndeling uten inngrep i konstruksjonen. Det er derfor vanskelig/umulig å kontrollere brannskille fult ut da det er skjult i konstruksjonen.

## Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

**Kommentar:** Se konstruksjoner for oppdateringer/oppgraderinger ved oppussing i 2024.

## Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

**Kommentar:** Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameie fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameie har innarbeidet rutiner for dette. Det er rømningsvei ut fra leilighet til felles korridor med felles trappeløp og to stk. baktrapper. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivarettatt og at dette er blokkens ansvar. Dette er ikke kontrollert videre. I eldre boligblokker kan alternativ rømningsvei være brannvesenets stigebil, forutsatt at det er mulig å nå frem til alle leiligheter med stige. Dette krever blant annet at brannvesenets stige er lang nok og det ikke finnes hindringer for brannbilens fremkomst til bygningen. Kontakt ditt lokale brannvesen for mer informasjon.

Hver boenhet skal være en egen branncelle og det skal være brannskille mellom leiligheter horisontalt og vertikalt. Alle gjennomføringer i brannskille må brannettes. Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn §2-1: sier: Sikkerhetsnivået i eldre bygninger skal oppgraderes til samme nivå som for nyere bygninger så langt dette kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduserende tiltak eller ved kombinasjon av slike. Det er kun utført visuell kontroll av branncelleinndeling uten inngrep i konstruksjonen. Det er derfor vanskelig/umulig å kontrollere brannskille fult ut da det er skjult i konstruksjonen.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Selveierleilighet	18	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.4.2024	Per Køste	Takstingeniør
	Bård Bergersen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	55	0	9	374.9 m <sup>2</sup>	Tomteareal er ikke oppmålt av takstmann, arealet er hentet fra seeiendom.no	Eiet

### Adresse

Eilert Sundts gate 55

### Hjemmelshaver

Sensen Bolig AS

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i et populært og meget sentralt boligområde på Majorstuen i Oslo. Området har kort gangavstand til offentlig kommunikasjon, samt hovedstadens rike utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Majorstuen er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon med nærhet til buss, trikk og T-bane.

Sameiet består av 28 seksjoner, hvorav 6 seksjoner eies av Lilly Huseby Kvaalens Stiftelse.

### Om tomten

Bakgård med sittegruppe og felles sykkelparkering

### Tinglyste/andre forhold

Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.

På forespørsel har eier/revirent opplyst at man ikke er kjent med at boligen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

### Standard

Selveierleilighet som ligger i byggets 2. etasje. og vender mot Eilert Sundts gate. Leiligheten består av; Entré, bad/wc og åpen stue og kjøkkenløsning.

### Eiendomsopplysninger

Klassisk bygård oppført i 1890 over 3 etasjer i tillegg til kjeller og utbygd loft. Originale bygningskonstruksjoner med tradisjonelt trebjelkelag, ukjent isolasjon mellom etasjer/tak. Skille og isolasjon samt lyd mellom boenhetene er ukjent for takstmann. Yttervegger med bærende teglvanger som er utvendig puss og trekninger mot gate og slemmet og malt tegl i bakgård. Trekonstruksjon som antakelig er dekket med antatt plater. Taket ble ikke besiktiget under befaringen.

Grunnmur og fundamenter i uisolert naturstein/teglstein. Fundamentert til antatt fast masse eller påler. Grunnforhold kan ikke fastslås med 100% sikkerhet. Dreneringsforhold er ikke kjent for takstmannen og ikke kontrollert videre

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og tidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Det henvises til styrets årsberetning med hensyn til vedlikehold og påkostninger. På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten. Ferdigattester er ikke innhentet av takstmannen og det er heller ikke undersøkt og det er gjort endringer på boligen som er søknadspliktig. Forøvrig ingen andre forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og kloakk med private stikkledning/vei.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring	SP564558			

### Kommentar

Fellespolise for bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Vedtekter			Fremvist	0	Nei
Årsberetning/regnskap			Fremvist	0	Nei
Egenerklæring			Ikke vist	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CX2951>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Grünerløkka Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	17240124		
Adresse	Eilert Sundts gate 55				
Postnr.	0355	Sted	OSLO		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2024	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0 år og 0 mnd	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalensr			
Selger 1 Fornavn	Erik Jahre	Etternavn	Torgersen		

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

**1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

Nei  Ja  Vet ikke

Kommentar Kun vært eier siden 26.januar 2024, og ikke bebodd leiligheten selv

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Mørk VVS Rørleggerbedrift og Oslo Elektriske AS, samt egeninnsats

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Det er i 2024 påført Mikrosement fra Cemento (Cemher) på gulv og vegg. Malte slette overflater i himling m/ infrarød panelovn. Det er installert dusjhjørne med innfellbare dusjdører m/ bl.batteri, frittstående toalett og enkel innredning med heldekkende servant, overskap m/ speil + lys og opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap med rør i rør plassert over senket himling til sanitærinstallasjoner m/ kursoversikt fra 2024. Rør i rør og forkrommet kobberrør til sanitærinstallasjoner. Inntak av kobberrør og stoppekran. Mørk VVS har hatt alt rørarbeid, mens Oslo elektriske hadde ansvar for alt som var knyttet til EL.

**2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?**

Nei  Ja  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**

Nei  Ja  Vet ikke

Kommentar Ja, det foreligger på deler av arbeidet.

**2.3 Er arbeidet byggemeldt?**

Nei  Ja  Vet ikke

Kommentar

**3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

Nei  Ja  Vet ikke

Kommentar Kun vært eier siden 26.januar 2024, og ikke bebodd leiligheten selv, derfor svært begrenset kunnskap om dette.

**4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Mørk VVS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Se tilstandsrapport

**5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**

Nei  Ja  Vet ikke

Kommentar

Kun vært eier siden 26.januar 2024, og ikke bebodd leiligheten selv, derfor svært begrenset kunnskap om dette.

**6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**

Nei  Ja  Vet ikke

Kommentar

ikke relevant

**7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

Nei  Ja  Vet ikke

Kommentar

Skjeve gulv

**8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**

Nei  Ja  Vet ikke

Kommentar

Kun vært eier siden 26.januar 2024, og ikke bebodd leiligheten selv, derfor svært begrenset kunnskap om dette.

**9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja  Vet ikke

Kommentar

Kun vært eier siden 26.januar 2024, og ikke bebodd leiligheten selv, derfor svært begrenset kunnskap om dette.

**10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

Nei  Ja  Vet ikke

Kommentar

Kun vært eier siden 26.januar 2024, og ikke bebodd leiligheten selv, derfor svært begrenset kunnskap om dette.

**11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**

Nei  Ja  Vet ikke

Kommentar

Kun vært eier siden 26.januar 2024, og ikke bebodd leiligheten selv, derfor svært begrenset kunnskap om dette.

**12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke

Firmanavn

Oslo Elektriske AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Se tilstandsrapport

**13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**

Nei  Ja  Vet ikke

Kommentar

For deler av anlegget. Hele det elektriske anlegget ble gjennomgått av elektriker ifm med oppussing nå i 2024, men det finnes ikke dokumentasjon for hovedsikringen som antas å stamme fra oppgradering i 1996 (tallet er hentet fra takstrappporten da vi kjøpte).

**14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**

Nei  Ja  Vet ikke

Kommentar

Ventilasjonsanlegget er gått igjennom i regi av sameiet.

**15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**

Nei  Ja  Vet ikke

Kommentar

**16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**

Nei  Ja  Vet ikke

Kommentar

**17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**

Nei  Ja  Vet ikke

**17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**

Nei  Ja  Vet ikke

**20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

Kun vært eier siden 26.januar 2024, og ikke bebodd leiligheten selv, derfor svært begrenset kunnskap om dette.

**25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

## **SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

**26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

Ekstraordinært årsmøte i fjor høst vedtok å iverksette rehabilitering av bakgården. Etter frost og snø ble det ytterligere utsettelse frem til våren. Utbedringen skal betjenes med kapital fra seksjonseierne, kapitalinnhenting vil i snitt bety en innbetaling på ca. 23 000, pr. seksjon. Tidligere eier bærer denne kostnaden. Selger har ingen ansvar for at dette er nok til å dekke kostnadene for prosjektet.

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

Elektriker har undersøkt strømtilførsel og kapasitet til anlegget. For å kunne legge inn flere kurser til leilighetene må strømkablene fra kjeller og opp til hver etasje bygges ut med kabler som har større kapasitet. Utgiftene ved å bytte ut kablene inkludert branntetting vil ca. 160 000 ink. mva. Hver enkelt beboer som ønsker det kan deretter legge inn kurser til egen leilighet for å få bedre kapasitet.

Proline har gjennomført kamerabefaring i sameiets røranlegg. Det ble anbefalt å gjennomføre rørfornyning i rørene i kjellergulvet.

Det er vurdert normal oppussing og vedlikehold av trappegangene og inngangspartiet.

Sameiet skal oppebære et internkontrollsystem. Dette innebærer kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser, elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning. Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealer til enhver tid er i orden.

Det skal avstemmes på årsmøte 22.04.24 låneopptak på 1,4 mill. for utbedringer i sameiet. Som ny stigeledning, avløpsrør, pusse opp trappeoppganger osv.

**28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

Kun vært eier siden 26.januar 2024, og ikke bebodd leiligheten selv, derfor svært begrenset kunnskap om dette.

**29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

Kun vært eier siden 26.januar 2024, og ikke bebodd leiligheten selv, derfor svært begrenset kunnskap om dette.

**TILLEGGSKOMMENTAR**

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

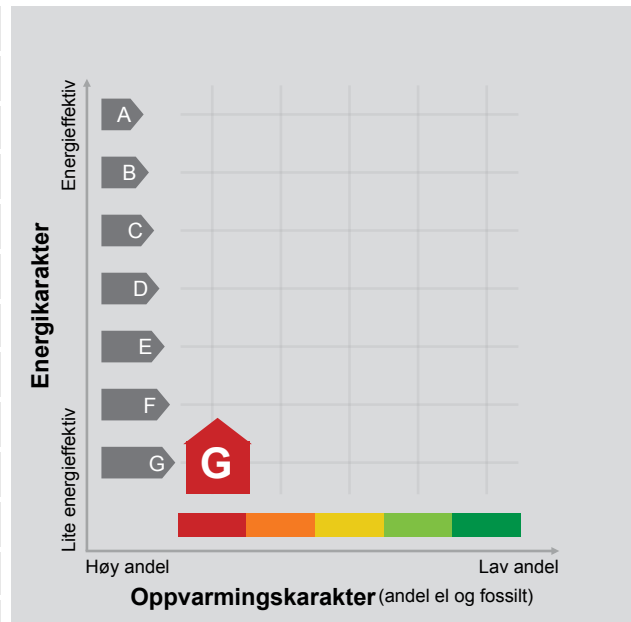
Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

# ENERGIATTEST

Adresse	Eilert Sundts gate 55
Postnummer	0355
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	214
Bruksnummer	55
Seksjonsnummer	9
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80514239
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	b4988641-32d0-404f-b86d-f81422d903f3
Dato	10.04.2024



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energi merke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energi standard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energi effektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energi merke.

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

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Slå av lyset og bruk sparepærer

- Montering tetningslister
- Bruk varmtvann fornuftig

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1890
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	18
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	4
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Mekanisk avtrekk

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Eilert Sundts gate 55  
Postnummer: 0355  
Sted: OSLO  
Kommune: Oslo  
Bolignummer: H0202  
Dato: 10.04.2024 10:58:46  
Energimerkenummer: b4988641-32d0-404f-b86d-f81422d903f3

Kommunennummer: 0301  
Gårdsnummer: 214  
Bruksnummer: 55  
Seksjonsnummer: 9  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 80514239

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

## **Tiltak 9: Redusér inne-temperaturen**

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

## **Tiltak 10: Slå el.apparater helt av**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 11: Montering tetningslister**

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

### **Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving**

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

### **Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer**

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

### **Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

## **Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

### **Tiltak 22: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

# Årsrapport 2023

**SAMEIET EILERT SUNDTS GATE 55**

**INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE**  
**Mandag 22.04.23 Kl. 17.00**



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

**Styreleder Odd Kristian Johansen**

**Organisasjonsnummer: 991 211 616**

# ÅRSRAPPORT 2023

Sameiet Eilert Sundts gt. 55

Org nr: 991 211 616

Innkalling til ordinært årsmøte 2024 – Sameiet Eilert Sundts gt. 55

Det vedlegges årsrapport med bla. regnskap m/noter 2023 og budsjett 2024 samt styrets årsberetning for 2023

Dato for årsmøte er: Mandag 22.04.24 kl. 17.00 hos forretningsfører Tullingsgt. 2

## **INNHold:**

**Innkalling**

**Fullmakt**

**Forretningsførers oppgaver**

**Årsberetning**

**Årsregnskap**

Resultatregnskap

Balanse

Noter

**Revisjonsberetningen**

**Styrets forslag**

**Innkomne forslag**

**Vedtekter**

**Husordensregler**

## **INNKALLING TIL ÅRSMØTE**

Ordinært årsmøte i Eilert Sundts gate 55, 22.04.2024 kl. 17.00 avholdes hos forretningsfører i Tullingsgt. 2, 0028 Oslo, 3 eta.

Til behandling foreligger følgende saker:

### **1. KONSTITUERING**

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

### **2. STYRETS ÅRSBERETNING**

### **3. GODKJENNING AV ÅRSREGNSKAP FOR 2023**

- A) Regnskap 2023
- B) Disponering av resultat
- C) Budsjett 2024

### **4. FORSLAG TIL GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR I HENHOLD TIL BUDSJETT**

- A) Styret. Det er foreslått godtgjørelse til styret 50 000,-
- B) Revisor. Honoreres etter regning.

### **5. ØVRIGE FORSLAG**

- A) Forslag fra styret
- B) Innkomne forslag

### **6. VALG AV STYRET**

**Styreleder**

**Styremedlem**

## NAVNESEDDEL OG FULLMAKT

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

Navn: .....

Seksjonsnr.: .....

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

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

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

## FULLMAKT

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

Oslo, den ...../.....-2024

.....  
(Sameierens underskrift)



## Forretningsførers oppgaver:

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

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

# Årsberetning 2023

## Sameiet Eilert Sundts gate 55

Org.nr. 991 211 616

### 1. TILLITSVALGTE

Etter ordinært årsmøte 3. juni 2022 består Sameiet av følgende styrerepresentanter:

Leder	Odd Kristian Johansen
Styremedlem	Kristoffer Hveding Dahl
Vara	Yvonne Husby Halseth

### 2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Sameiets forretningsfører er S & J Eiendomsforvaltning AS.

Sameiets revisor er Statsautorisert revisor Vidi Revisjon ved Arild Skipperud

### 3. GENERELT OM SAMEIET

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

Med eierseksjon forstås en leilighet der eieren har enerett til å bruke selve leiligheten, men der hele eiendommen (bygning og tomt) er i sameie med andre seksjonseiere.

Sameiet er eier av tomten som ligger i Oslo kommune med gårds- og bruksnummer: 215 /55.

Sameiet plikter å forebygge forskjellsbehandling på grunn av kjønn, etnisitet og religion, og det oppfordres til fordeling herom når styre, komiteer og utvalg skal velges.

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

### 4. REHABILITERING / VEDLIKEHOLD

Det er installert porttelefon i 2023. Det er blitt ryddet i kjeller og loft, det er utført småreparasjoner låser og dører. Frosne vannrør er utbedret.

Det har blitt utført Ventilasjonsrens av felles ventilasjonsanlegg som er montert på takene. Anlegget var enkelte steder tilnærmet tett.

For at ventilasjonen skal virke i alle leiligheter må det fjernes elektriske vifter som er koblet på ventilasjonsanlegget. Det må bare brukes kullfilter på komfyrer.

Vedlikeholdsbehovet på de viktigste fagområdene er kartlagt for å få eiendommen opp på et godt og forsvarlig vedlikeholds nivå.

#### **1. Bakgård, steinmur**

Ekstraordinært årsmøte i fjor høst vedtok å iverksette rehabilitering av bakgården. På grunn innhenting av priser. Etter frost og snø ble det ytterligere utsettelse frem til våren.

#### **2. Elektrisk anlegg, fellesområde**

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

#### **3. Stigeledninger, strøm til leilighetene**

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

#### **4. Avløpsrør**

Proline har gjennomført kamerabefaring i sameiets røranlegg.

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

#### **5. Oppussing av trappeganger**

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

#### **5. HMS**

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

## **6. FORSIKRING**

Sameiet har If Skadeforsikring med avtale: SP564558

## **7. VAKTMESTER OG RENHOLD**

Sameiet kjøper vaktmester- og renholdstjenester hos Purgato.no

## **8. KABEL TV OG BREDBÅND**

Sameiet kjøper felles TV-signaler hos Telia.

## **9. STYRETS ARBEID**

Styret har avholdt ett styremøter i 2023. Det har vært fokusert på skaffe informasjon om gårdens tekniske tilstand og innhente tekniske rapporter og priser.

## **10. DUGNAD OG VELFERD**

Sameiet har ikke avholdt dugnader i 2023

## **11. SØPPEL**

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

## **12. REGNSKAPET FOR 2023**

Regnskapet viser et overskudd på kr 510287,- for inntektsåret 2023 som foreslås disponert ved overføring til annen egenkapital.

Revisors honorar for 2023 foreslås dekket etter regning og gjelder for lovpålagt revidering av sameiets regnskap og formuesforvaltning.

Styret bekrefter i samsvar med regnskapslovens kapittel 3 at det fremlagte årsregnskapet gir et


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

Når det gjelder budsjettet for neste år har styret lagt til grunn en generell prisstigning på kostnadene og vil justere felleskostnadene da disse har ligget på samme nivå over lenger tid. I tillegg er det ønske om styrke likviditeten til fremtidig vedlikehold bl.a. nytt calling anlegg og oppussing av trappeoppganger mv. Styret foreslår å øke felleskostnadene fra 636.840 til 871.840 i 2023

### **13. TILLITSVALGTE OG ANSATTE**

Sameiet har ingen ansatte.

Oslo, den 02.04.2024



.....  
Odd Kristian Johansen

Kristoffer Dahl Hveding.....  
Kristoffer Dahl Hveding (Apr 3, 2024 11:39 GMT+2)  
Kristoffer Hveding

## Resultatregnskap pr 31.12.2023 Sameiet Eilert Sundts gate 55

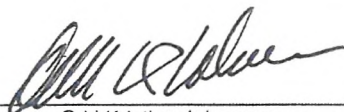
	Noter	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
<b>Driftsinntekter</b>				
Fellesutgifter		871 860	636 840	915 432
Salg av systemnøkler		500		
Ekstraordinær innbetaling		734 650	0	55 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 607 010</b>	<b>636 840</b>	<b>970 432</b>
<b>Driftskostnader</b>				
<b>Lønnskostnader</b>				
Styrehonorar		35 000	0	50 000
AGA		4 935	0	7 050
<b>Sum lønnskostnad</b>		<b>39 935</b>	<b>0</b>	<b>57 050</b>
<b>Andre driftskostnader</b>				
Kommunale avgifter		135 824	115 816	143 000
Forsikringspremie		114 170	105 903	120 000
Strøm, fellesarealer		51 876	53 234	56 000
Renhold, trappevask		126 751	72 275	133 000
Vaktmesteroppg.		87 066	97 400	92 000
Reparasjon og vedlikehold bygg	2	333 789	27 831	650 000
Isstappfjerning Ren Service	2		19 219	12 500
Forretningsførerselhonorar	1	59 560	56 509	62 500
Revisjon	1	23 175	20 000	24 500
Fremmede tjenester			0	0
Honorar Juridisk bistand	1		509	0
Medlemskontigenter			0	0
Kabel TV		118 514	95 695	124 500
Porto			323	400
Bankgebyrer		6 063	5 677	6 500
<b>Sum lønn og driftskostnader</b>		<b>1 096 723</b>	<b>670 394</b>	<b>1 481 950</b>
Renteinntekter bank	5	0	0	0
Rentekostnader		0	0	0
<b>Netto finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>510 287</b>	<b>-33 554</b>	<b>-511 518</b>
<b>Overført annen egenkapital</b>	4	<b>510 287</b>	<b>-33 554</b>	

## Balanse pr 31.12.2023

### Sameiet Eilert Sundts gate 55

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer	6	8 182	0
Andre fordringer	6	198 055	167 710
Sum fordringer		206 237	167 710
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3	484 510	93 671
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		484 510	93 671
Sum omløpsmidler		690 747	261 381
<b>Sum eiendeler</b>		<b>690 747</b>	<b>261 381</b>
<b>Egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	34 843	68 398
Sum opptjent egenkapital		34 843	68 398
Årets resultat	4	510 287	-33 554
Sum egenkapital	4	545 130	34 844
<b>Gjeld</b>			
Leverandørgjeld	7	108 632	195 766
Annen kortsiktig	7	7 306	4 779
Forskuddsbetalte felleskostnader	7	29 596	25 910
Sum kortsiktig gjeld	7	82	82
Sum gjeld		145 616	226 537
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>690 747</b>	<b>261 382</b>

Oslo, ...02 .04 - 2024



Odd Kristian Johansen  
Styreleder

Kristoffer Dahl Hveding  
Kristoffer Dahl Hveding (Apr 3, 2024 11:35 GMT+2)

Kristoffer Hveding Dahl  
Styremedlem



# Noter 2023

Sameiet Eilert Sundts gate 55

## Noter til regnskapet

### Regnskapsprinsipper

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

### Inntekter og Kostnader

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

### Varige Driftsmidler

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

### Fordringer

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

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

### Gjeld

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

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Forretningsfører	59 560	56 509
Revisor	23 175	20 000
Juridisk Bistand mm	0	509

#### Note 2      **Diverse spesifikasjoner**

##### Reparasjon og Vedlikehold

Kr.nota fra Purgato	-4 426	1 875
Rep. Frosset hovedkran kjeller	0	14 725
Purgato tømt loft/kjeller, rens av ventilasjon, byttet dørhåndtak	101 605	11 231
Elektrisk arbeid feilsøk fellesbelysning	16 937	0
Lyn Elektro porttelefon	198 583	0
Reparasjon av frosne rør	21 090	0
Rep av uteområde istappfjerning, utemøbler, mm	0	19 219
	<u>333 789</u>	<u>47 050</u>

<b>Note 3</b>	<b>Bankinnskudd</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Driftskonto DnB 1645.16.61586		484 510	93 671
		<u>484 510</u>	<u>93 671</u>

<b>Note 4</b>	<b>Annen Egenkapital</b>		
Annen egenkapital 1/1		34 844	68 398
Overført til annen egenkapital, Udisponert ikke bokført pr 31.12.23		510 287	-33 554
Annen egenkapital 31/12		<u>545 131</u>	<u>34 844</u>

<b>Note 5</b>	<b>Finansinntekter</b>		
Renter bank		0	0

<b>Note 6</b>	<b>Fordringer</b>		
Skyldige fellesutgifter		8 182	0
If Forsikring		63 724	57 086
Vidi revisjon a-konto		9 375	0
Telia Norge AS		124 956	110 624
		<u>206 237</u>	<u>167 710</u>

<b>Note 7</b>	<b>Gjeld</b>		
Forskuddsbetalte fellesutgifter		29 596	25 910
Leverandørgjeld		108 632	195 766
Skyldig skatt og aga		0	
Påløpt strømkostnad desember		7 306	4 779
Gjeld til forretningsfører		82	82
		<u>145 616</u>	<u>226 538</u>

## DISPONIBLE MIDLER

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
<b>A</b> <b>Disponible midler per 01.01.2023</b>	<b>34 844</b>	<b>68 398</b>	<b>545 131</b>
<b>B</b> <b>Endring disponible midler</b>			
Netto Nedbet / Opplåning lagsiktig gjeld	0	0	0
Årets resultat	510 287	-33 554	-511 518
<b>C</b> <b>Disponible midler per 30.06.23</b>	<b>545 131</b>	<b>34 844</b>	<b>33 613</b>
 <b>Spesifikasjon av disponible midler per 33.06.23</b>			
Sum omløpsmidler	690 747	261 381	
Sum kortsiktig gjeld	-145 616	-226 537	
<b>Disponible midler per 31.12.2021</b>	<b>545 131</b>	<b>34 844</b>	

Til årsmøtet i sameiet Eilert Sundts gate 55

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### *Konklusjon*

Vi har revidert sameiet Eilert Sundts gate 55 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 510 287. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### *Grunnlag for konklusjonen*

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

### *Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### *Øvrig informasjon*

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

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

#### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

#### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 2. april 2024

VIDI REVISJON AS



Arild Staxwold Skipperud  
statsautorisert revisor

# FORSLAG TIL BEHANDLING AV SAKER PÅ ÅRSMØTE

## 1. FORSLAG FRA STYRET

### Styrets forslag til vedtak:

Det foreslås å gjennomføre nødvendige vedlikeholdstiltak for å få gården opp på et normalt vedlikeholdsnivå. Rehabilitering av bakgård kan gjennomføres med eksisterende midler. Slik styret ser det er følgende tiltak nødvendig for å komme opp på et normalt nivå i forhold til dagens krav. Tiltakene foreslås finansiert ved låneopptak, med 20% margin.

1. Nye stigeledninger for å få tilstrekkelig strøm til leilighetene, estimert kr. 200.000.
2. Rehabilitering av avløpsrør, kr. 375.000 inkl. mva.
3. Oppussing av oppganger og trappeløp, inntil kr. 600.000.

### Forslag til vedtak:

1. Årsmøtet gir styret fullmakt til å gjennomføre vedlikeholdstiltak som nevnt i pkt. 1, 2 og 3 over.
2. Sameiet ønsker låneopptak på i alt kr. 1.400.000 til nødvendig vedlikehold. Ønsket nedbetalingstid er f.eks. 20 år (som er det maksimale)
3. Lånet tas opp som IN-lån med mulighet for årlig individuell nedbetaling.

### Andre forslagsstillere:

Sensen Bolig AS, eier av seksjon 9 har fremmet fire forslag.

#### 1. Endring av husordensregler knyttet til enhetlig uttrykk på postkassene

Et ryddig og pent inngangsparti vil ha en positiv innvirkning på salgs- og leiepriser. Mange sameier velger derfor å innta regler om at alle postkasseskilt skal være utformet etter samme standard.

Forslag til beslutning: Husordensreglene endres ved at følgende inntas i husordensreglene "Av hensyn til estetisk utforming og første inntrykk ved ankomst i våre oppganger, skal alle seksjonseiere sikre for at det benyttes hvite postkasseskilt med sort trykt tekst som passer inn i adressefeltene på postkassene"

Styrets innstilling: Styret bifaller forslaget.

#### 2. Forhandlinger med leverandører for bedre pakkealternativer på tv og internett

Sett i lys av at mange i dag velger strømmekanaler istedenfor vanlig lineær-tv vil dagens tv- og internettpakke kunne oppleves som uforholdsmessig kostbar. Mens de fleste i dag forventer at det er tilgang til internett, er det ikke alle som har behov for

vanlig lineær-tv. Mange sameier velger i dag å inngå kollektive avtaler for internett. Det er sannsynlig at man kan forhandle seg frem til pakker som er langt rimeligere enn det vi har tilgang til gjennom dagens avtale med Telia.

Forslag til beslutning: Styret innhenter priser fra ulike leverandører med mål om å få en avtale med en leverandør som tilbyr internett til en pris som er betydelig lavere enn dagens avtale.

Styrets innstilling: Styret bifaller forslaget.

### **Økning av tilgang til strøm i seksjonene**

Leilighetene i sameiet har i dag 25A hovedsikring inn til leilighetene. Dette kan i noen tilfeller medføre begrensninger knyttet til installasjon av fullverdig kjøkken og dagens bruk av elektroniske enheter.

Forslag til beslutning: Styret innhenter tilbud fra elektrikere for med formål å gjøre de oppgraderinger i felles anlegg (og evt. netteiers anlegg) som er nødvendige for at seksjonseiere som ønsker det kan oppgradere hovedsikring til sin seksjon.

Styrets innstilling: Dette forslaget inngår i styrets forslag over.

### **Innhente tilbud på oppussing av fellesarealer**

Innbydende og ryddige fellesarealer innendørs (inngangsparti, trappeoppgang og korridorer) bidrar til høyere salgs- og leiepriser. Dagens fellesarealer fremstår som utdaterte.

Forslag til beslutning: Styret innhenter tilbud på oppussing av fellesarealer. Oppussingen bør fokuseres på områder som løfter helhetsinntrykket uten at kostnadene blir uforholdsmessig høye.

Styrets innstilling: Dette forslaget inngår i styrets forslag over.

**VEDTEKTER**  
for  
**SAMEIET EILERT SUNDTS GATE 55**

**1 Navn og opprettelse**

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

**2 Eiendommen**

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

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

**3 Rettslig rådighet over seksjonen**

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer 2 x folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 31.

**4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer**

*4.1 Generelt*

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

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

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

*4.2 Husordensregler*

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

**5 Vedlikehold og påkostninger**

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

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

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

## **6 Fordeling av felleskostnader**

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

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

Strøm til fellesarealer, herunder boder, dekkes av fellesutgiftene.

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

## **7 Ansvar utad**

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

## **8 Årsmøter**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet

### *8.2 Berammelse og innkalling*

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

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

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

Innkallingen skal skje skriftlig enten pr. post eller digitalt. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i årsmøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav innen den fastsatte frist.

Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

### *8.2 Deltakere*

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

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

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

### *8.3 Ledelse og protokoll*

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

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

### *8.4 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet*

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

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

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

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

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

### 8.5 Ugildhet i årsmøter

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

Saker som behandles av det ordinære årsmøtet

Det ordinære årsmøtet skal behandle:

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

## 9 Styret

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

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

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

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

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

## 10 Mindretallsvern

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

## 11 Forretningsfører og funksjonærer

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

## 12 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære årsmøtet.

Sameiet skal ha revisor hvis eierseksjonsloven krever det, og skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av årsmøte og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

## 13 Mislighold

### *13.2 Pålegg om salg*

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

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

### *13. 3 Krav om fravikelse (utkastelse)*

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

Forøvrig gjelder eierseksjonslovens bestemmelser.

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

**HUSORDENSREGLER  
FOR  
SAMEIET EILERT SUNDTS GATE 55**

**§ 1. Formål**

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

**§ 2. Generelt**

Beboerne og seksjonsbrukerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden / leieboere / seksjonsbrukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til leiligheten / seksjonen.

Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

**§ 3. Ro**

Leilighetene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Det skal som hovedregel være ro mellom 23-07.”

Skal man holde selskap/fest som kan være til sjenanse for andre, bør naboer under, over og ved siden av varsles på forhånd. Uansett plikter man å ta hensyn til at lyden bærer godt mellom leilighetene.

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

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

**§ 4. Fellesarealer**

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

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

#### **§ 5. Skilting**

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

#### **§ 6. Sjøppel**

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

#### **§ 7. Dyrehold**

Dyrehold er ikke tillatt.

#### **§ 8. Dugnad**

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

#### **§ 9. Forespørsler, forslag eller klager**

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

Vedtatt av sameiemøte 2. april 2008



Vår ref. / ansvarlig/regnskapsfører:

Deres ref: Aleksandra Aas

Dato

May Magnussen

Oppdr.nr: 17240124

Oslo 03.04.24

## MEGLEROPPLYSNINGER – FORRETNINGSFØRER

### Opplysninger - boligselskap

Sameiet Eilert Sundt gate 55, org. nr. 991 211 616

Antall seksjoner: 28 Hvor 6 seksjoner eies av Lilly Huseby Kvaalens Stiftelse

Eiendom: Gnr. 214 Bnr. 55 i Oslo kommune

Forretningsfører: S & J Eiendomsforvaltning AS

Forsikringspolise: If Skadeforsikring, avtalenummer: SP564558

Sist innsendt regnskap: Regnskapsåret 2022

Revisor: BDO

Forkjøpsrett: Det er ikke forkjøpsrett, ref. vedtekter

Styregodkjennelse: Erverv av seksjon krever ikke styregodkjennelse.

Dyrehold: Dyrehold er ikke tillatt ref. husordensregler

Sameiets styre:

Styre leder: Odd Kristian Johansen Telefon 905 08 597

Styremedlem: Kristoffer Hveding Dahl

### Forretningsfører:

S & J Eiendomsforvaltning AS, Postboks 8804, St. Olavs plass 0028 Oslo

Epost: [post@sjeiendom.no](mailto:post@sjeiendom.no); hjemmeside [www.sjeiendom.no](http://www.sjeiendom.no)

Innhenting av megleropplysninger kroner 2000,- eks. mva. kr. 2500,- inkl. mva.

Eierskiftegebyr 3108,- eks. mva. kr. 3885,- inkl. mva.

### Opplysninger om seksjon: Seksjon. 09 S & J kunde nr. 10061

Adresse: Eilert Sundt gt. 55

Eieropplysninger: Sensen Bolig AS

Felleskostnader kr/mnd: 2229,-

Fellesutgifter inkluderer kabel TV leverandør Telia Norge AS, felleskostnader, kommunale avgifter mm.

Utestående fellesutgifter/restanser pr. Oppgis før oppgjør til selger

Andel felles gjeld pr. 31.12.23: kr. 4016,- (leverandørgjeld forfaller 2024)

Andel formue pr. 31.12.23: kr. 19 945,-

[www.sjeiendom.no](http://www.sjeiendom.no)

S & J Eiendomsforvaltning AS, Tullins gate 2, 0166 Oslo  
postboks 8804 St. Olavs plass, 0028 Oslo, Norway



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

**Andre opplysninger:**

**Det er oppgradert av nytt calling anlegg i 2023**  
**Det skal avstemmes på årsmøte 22.04.24 låneopptak på 1,4 mill. for utbedringer i sameiet.**  
**Som ny stigeledning, avløpsrør, pusse opp trappeoppganger osv.**

**Med vennlig hilsen**

**May Magnussen**

Regnskapsmedarbeider

[www.sjeiendom.no](http://www.sjeiendom.no)

S & J Eiendomsforvaltning AS, Tullins gate 2, 0166 Oslo  
postboks 8804 St. Olavs plass, 0028 Oslo, Norway



# Oslo kommune

## Plan- og bygningsetaten

Aleksandra Aas  
EILERT SUNDT'S GATE 55

Dato: 02.04.2024

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86487800  
7717547

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

---

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR.214 BNR. 55

---

Vi viser til bestilling av 20240402 for EILERT SUNDT'S GATE 55.

### **GNR. 214 BNR. 55**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 23.11.1889.

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

**377 m<sup>2</sup>**

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

## Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata  
Matrikkelenheten

Kristin Tveit  
Enhetsleder

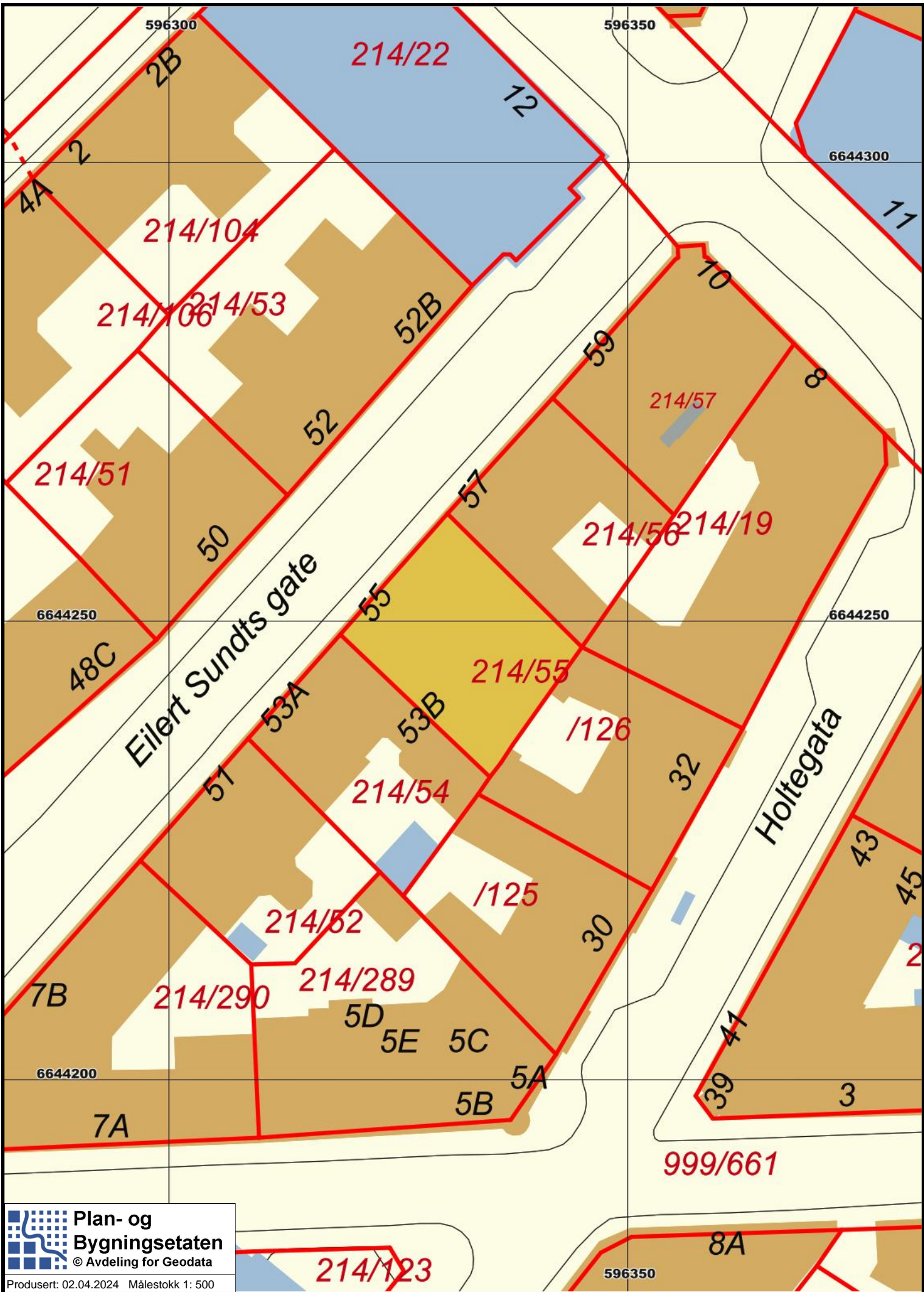


### Plan- og bygningsetaten

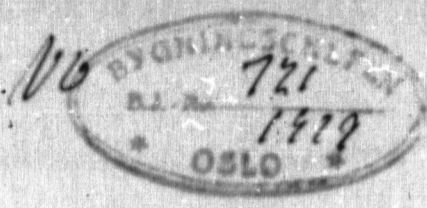
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180  
Kundesenteret: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Bankgiro: 6003.05.58920  
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Arbejdsdel  
Tegning



✓

11

### Ekspedisjons-Dokument

angående innredning av vannklosetten

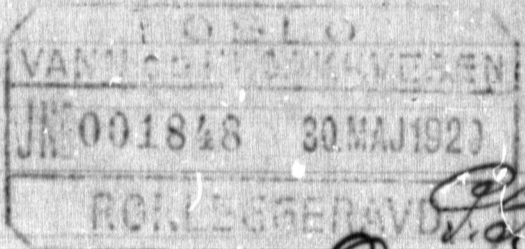
på matr.-nr. 55 Tel. Sundhyale

Innlevert 22 mai 1929

Attestert 15/3-30

Oversender Oslo helsevæd- og vann og  
Kloakkesan

Oslo den 22<sup>de</sup> mai 1929



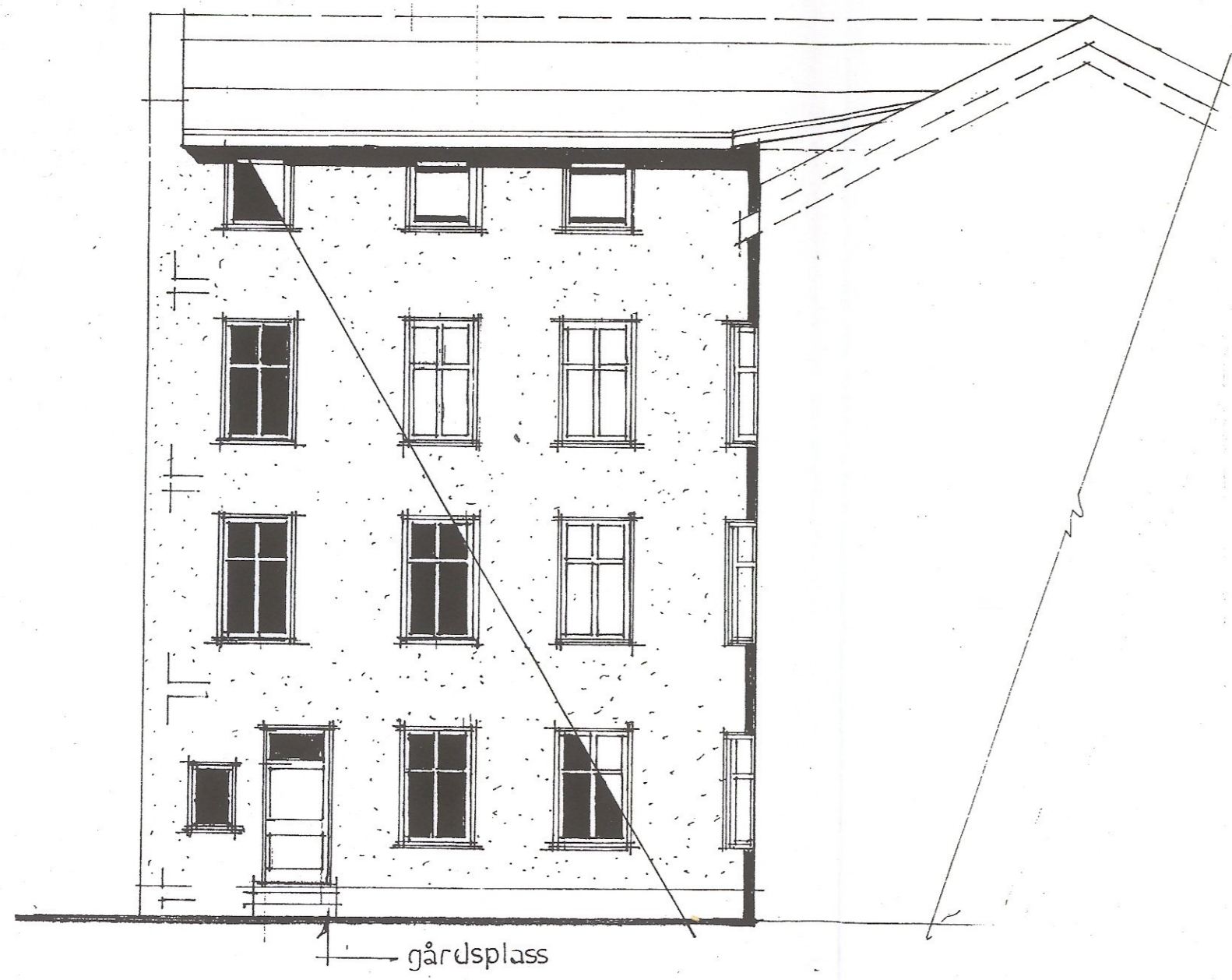
H. Sielland  
OKM.

Oversender Oslo Vann- og Kloakkesan.  
Kloakken må innredes efter de gjeldende regler for w.c.  
sann, når innrettes Kloakken om Direkte lys.

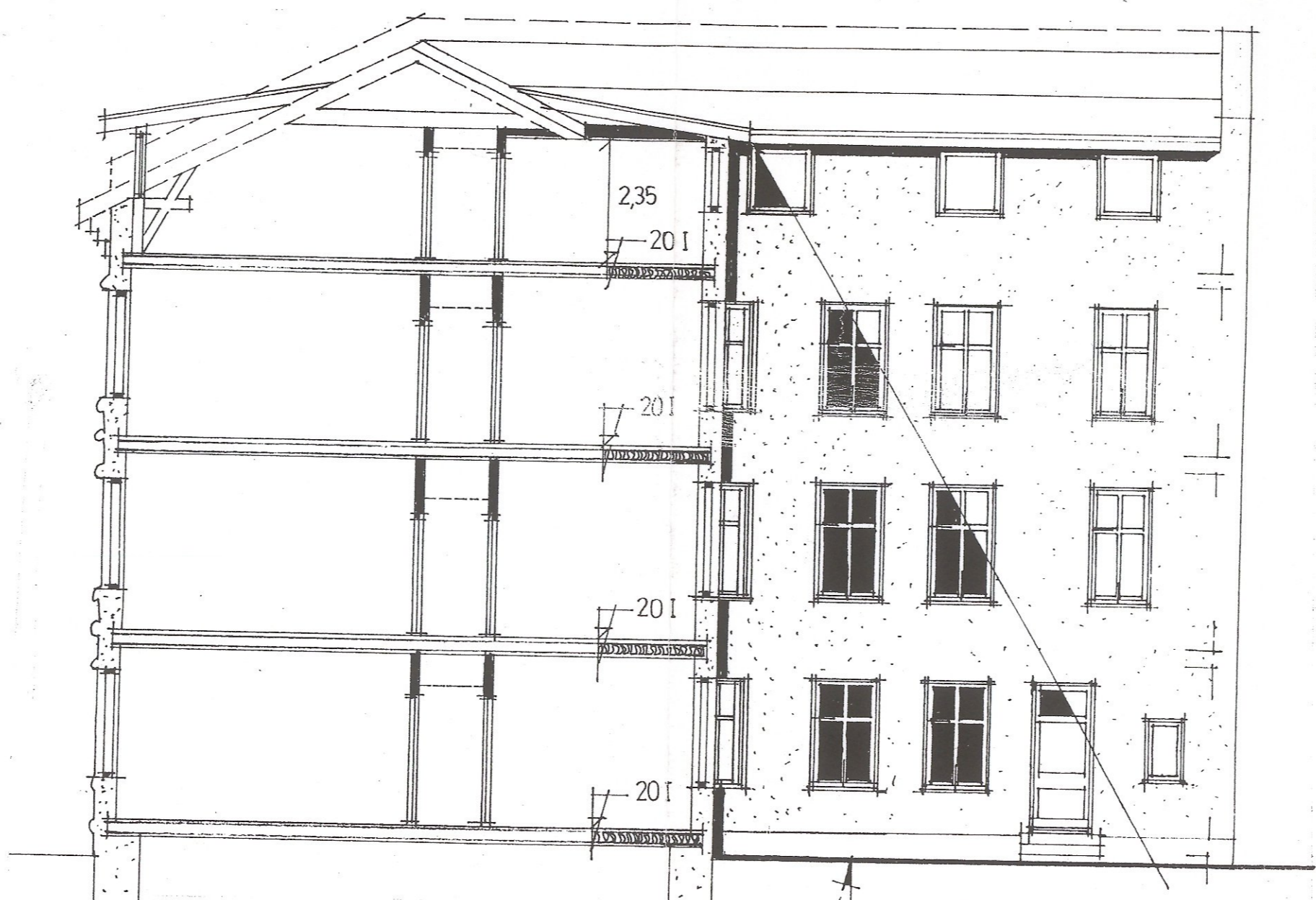
Oslo den 29.5.1929.

S. Diesen

OKM.

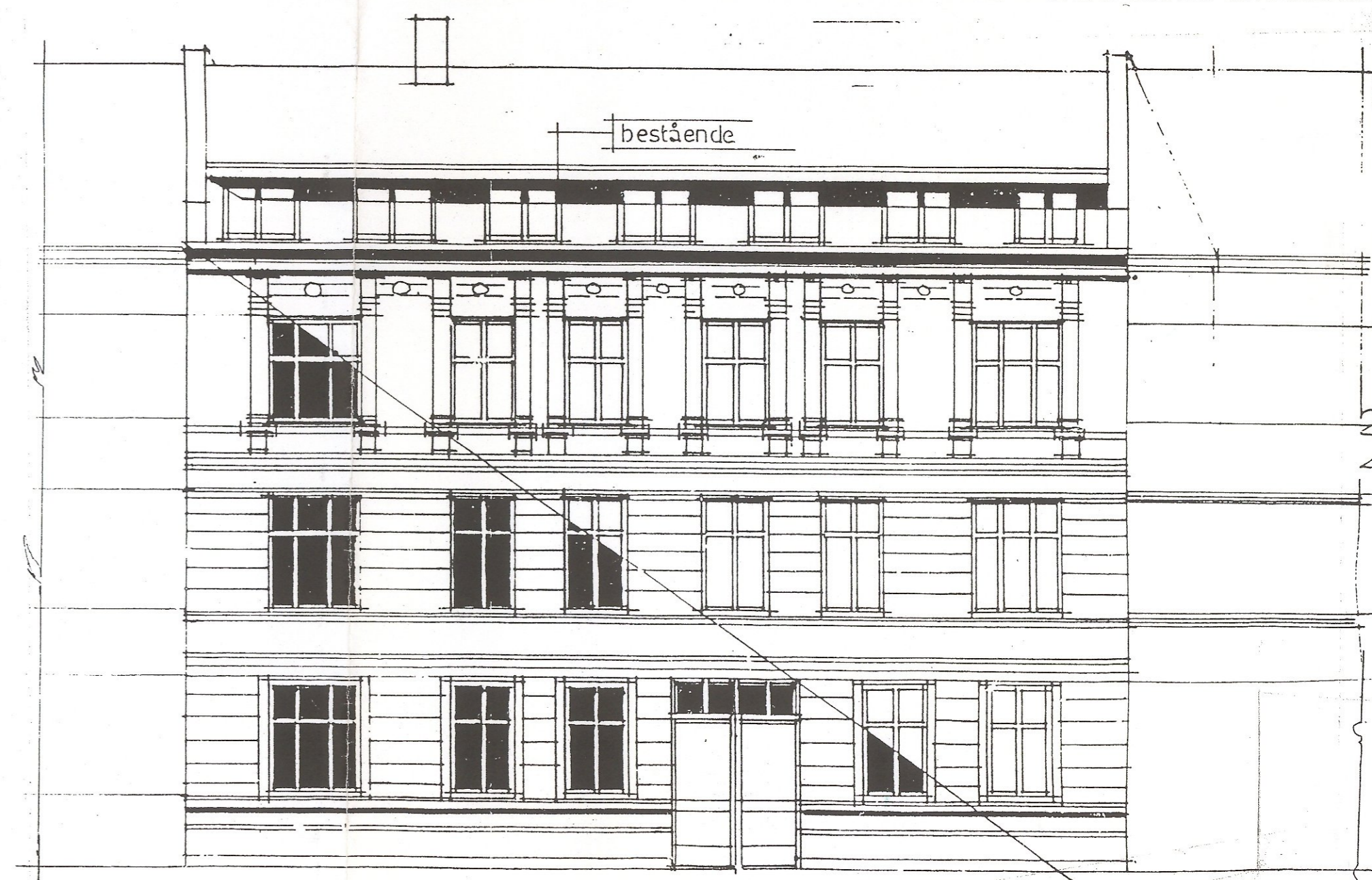


FASADE NORD - ØST



FASADE SYD - VEST - SNITT

fas. syd-vest



fas. m/gaten

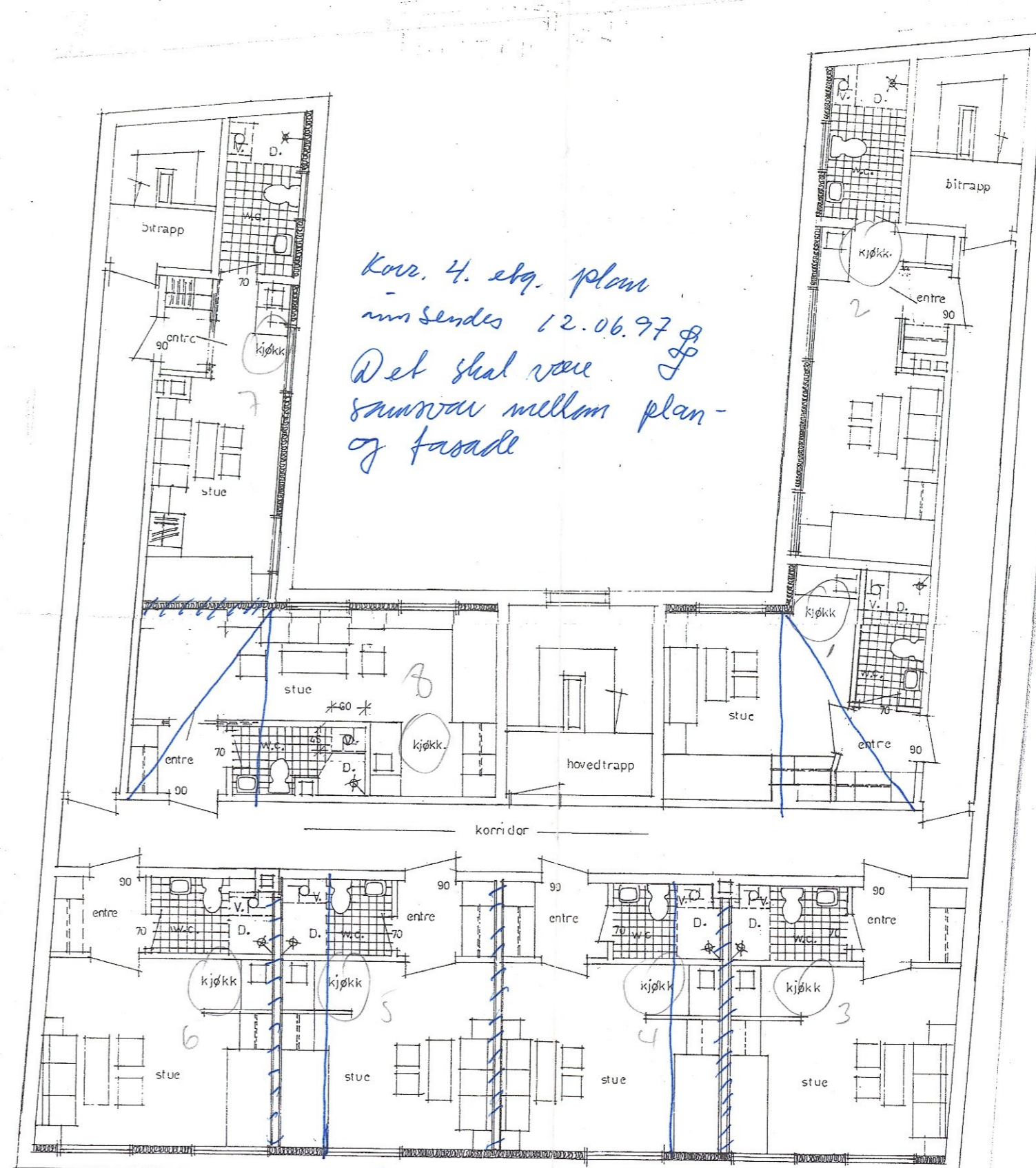
FASADE NORD - VEST



PLAN 2 - 3 ETASJE



PLAN 1 ETASJE



PLAN 4 ETASJE

7 vinduer, jf. fasadetegning.

MOTTATT  
22. MAR 96  
PLAN-06 BYGNINGSETATEN

REVIDERT

- 05. DES. 1995
- 05. DES. 1995
- 27. DES. 1995
- 01. MARS 1996

EILERT SUNDTS GATE 55 - GNR. 214, BNR. 55.  
 Forslag til ominnredning av hybler.  
 M. 1:100 Dato: desember 1995  
 Leif Olsen arkitektkontor - Sommergaten 17 0255 Oslo



Oslo kommune



Lauritzsen Harald adv.  
Postboks 7119 Majorstua

0306 OSLO

Raanes, Odd  
Grønlandsleiret 23

0190 OSLO

Arkivnøkkel  
531.43

Vår ref/mappenr.  
960002333

Journr.  
97/34086

Deres ref.

Vår saksbeh.  
Leif Oskar Solheim

Dato  
12. juni 1997

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

---

## BRUKSTILLATELSE

Melding om gjenstående arbeider.

---

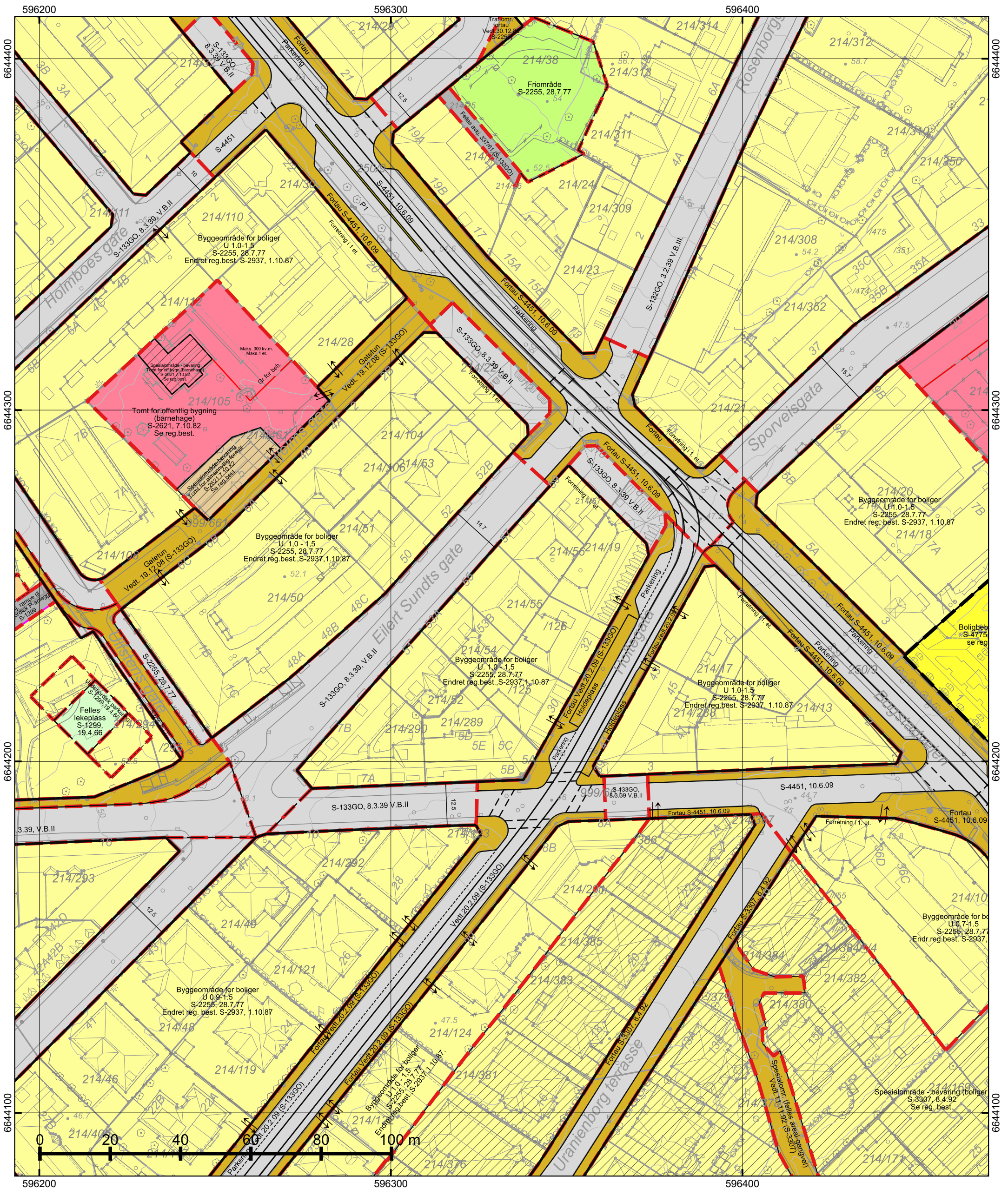
Ferdigkontroll er holdt 12.06.97. Plan- og bygningsetaten gir herved midlertidig brukstillatelse.

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

1. Plast avløpsrør som bryter etg.skiller over kjeller må påsettes godkjent brannmansjett eller brannisoleres.
2. Vinduer over 1.etg. i bolig skal ha barnesikring. Trapperomsvindu skal ha brystning eller rekkverk med høyde min. 0,7m, åpning mellom trappevange og vindu sikres. Jfr. byggeforskriftenes kap. 43:23.
3. Trapper skal ha håndlist på begge sider.
4. Det må innsendes korrigerede plantegninger i samsvar med utførte arbeider, og det må være samsvar mellom plan- og fasadetegninger (vinduer).
5. Ferdigmelding fra OVA som viser at rørleggerarbeidet er kontrollert må innsendes. **OK 08.09.97**

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

For bygning med tilfluktsrom skal funksjonsprøving utføres av



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 02.04.2024  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3

Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).</li> <li>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</li> <li>- Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.</li> <li>- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</li> </ul>	
PlottID/Best.nr: 128590/ 86487800	Deres ref.: 41759/ ALEKSAAS
Adresse: EILERT SUNDTS GATE 55	Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/55	

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

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal
	73 - Felles gangareal
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	162 - Skole m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	316 - Gatetun/gågate
	330 - Parkering/utfartsparkering
	1110 - Boligbebyggelse
	660 - Spesialområde bevaring bolig
	665 - Spesialområde bevaring offentlig
	666 - Spesialområde bevaring allmennyttig

 RbBevaringGrense

 76 - Felles underjordisk anlegg

 311 - Annet veiareal

 312 - Fortau

 330 - Parkering - utfartsparkering

 913 - Formåavgrensning

 930 - Reguleringslinje

 934 - Regulert trikkespor

 935 - Regulert parkeringsfelt

 936 - Regulert fotgjengerovergang

 Formålgrense


 Foreløpig plan

 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)

 Grense for bebyggelse

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 02.04.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 128590/86487800

Deres ref.: 41759/ ALEKSAAS

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



# Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

# Eilert Sundts gate 55

Nabolaget Uranienborg nordre/Hegdehaugen vestre - vurdert av 170 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



## Offentlig transport

🚇 Rosenberg	2 min 🚶
Linje 11	0.2 km
🚇 Bogstadveien	3 min 🚶
Linje 1N, 2N, 11N	0.2 km
🚇 Majorstuen	13 min 🚶
Linje 1, 1E, 2, 3, 4, 5	0.9 km
🚇 Nationaltheatret stasjon	19 min 🚶
Totalt 10 ulike linjer	1.5 km
🚇 Oslo S	8 min 🚶
Totalt 24 ulike linjer	2.9 km

## Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	9 min 🚶
795 elever, 46 klasser	0.7 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	12 min 🚶
365 elever, 22 klasser	0.8 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	14 min 🚶
751 elever, 42 klasser	0.9 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	7 min 🚶
406 elever, 30 klasser	0.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	15 min 🚶
412 elever, 25 klasser	1.2 km
Kristelig gymnasium	7 min 🚶
450 elever, 15 klasser	0.5 km
Akademiet videregående skole Oslo	9 min 🚶
450 elever	0.6 km



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 84/100

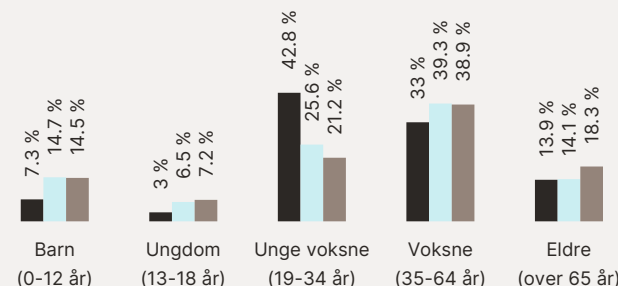


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 81/100



Naboskapet  
Høflige 53/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Uranienborg nordre/Hegdehaugen vestre	2 040	1 404
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Hjelmsgate barnehage (1-5 år)	2 min 🚶
87 barn	0.2 km
Godbiten barnehage (1-5 år)	3 min 🚶
34 barn	0.2 km
Treklang Montessoribarnehage (2-5 år)	4 min 🚶
32 barn	0.3 km

## Dagligvare

Bunnpris Bogstadveien	3 min 🚶
Søndagsåpent	0.2 km
Rema 1000 Sporveisgaten	3 min 🚶
PostNord	0.2 km

## Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



Kollektivtilbud  
Veldig bra 92/100



Shoppingutvalg  
Meget bra 87/100



Serveringstilbud  
Meget bra 86/100

## Sport

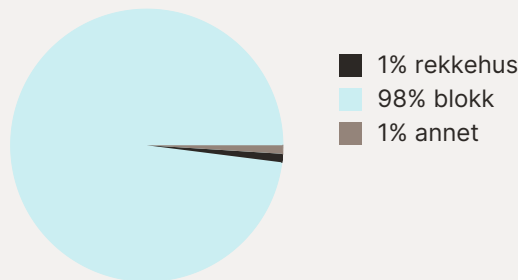
Den tysk-norske Aktivitetshall 3 min 0.2 km

Dronning Astrids plass streetbasket 3 min 0.2 km

Fresh Fitness Majorstuen 2 min

EVO Oscarsgate 6 min

## Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent

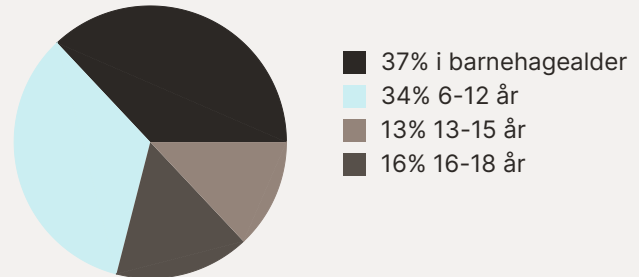


## Varer/Tjenester

Valkyrien 7 min

Boots apotek Bogstadveien 4 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 61%

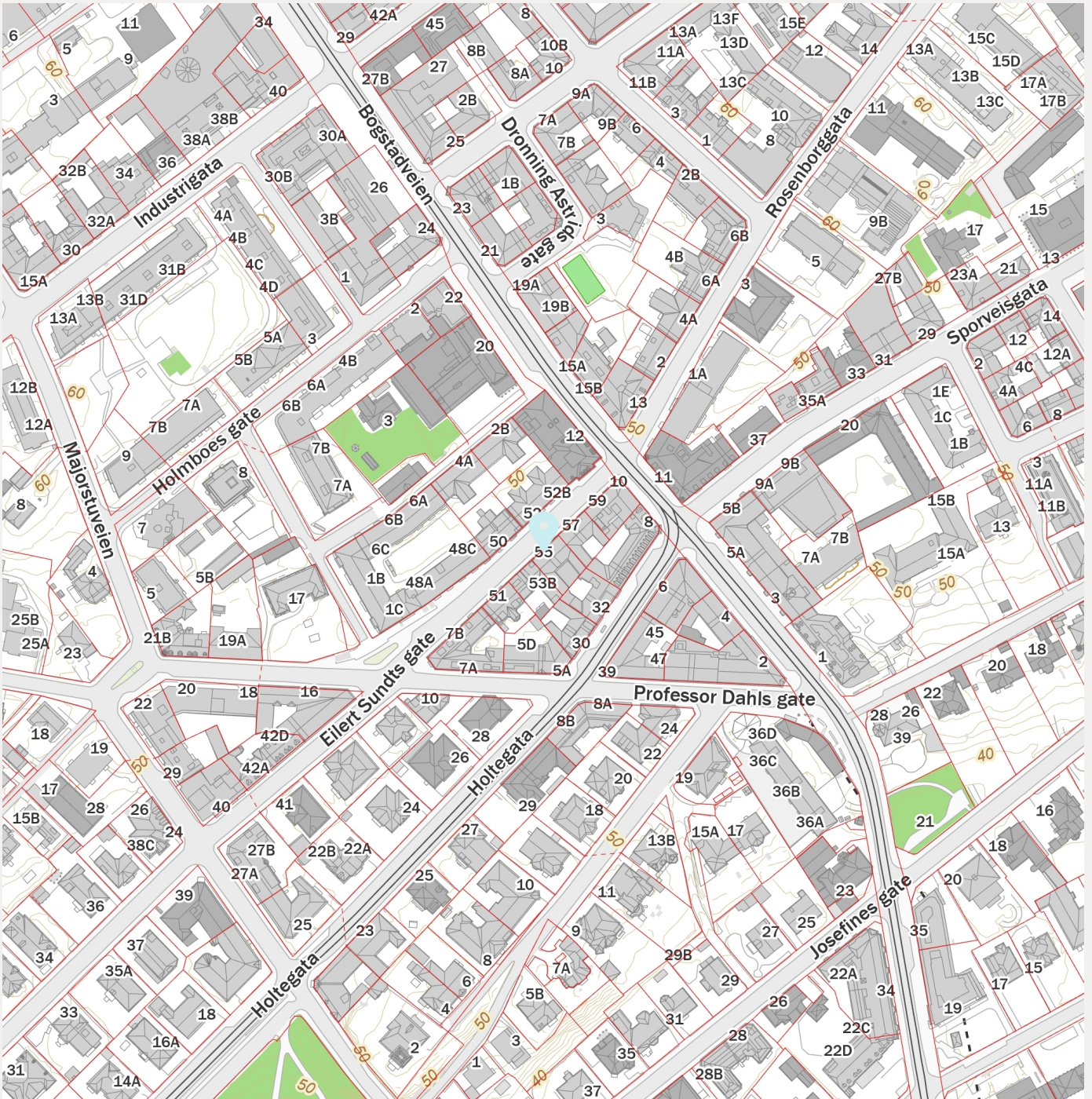
Uraniensborg nordre/Hegdehaugen vestre

Oslo og omegn

Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Schala & Partners Eiendomsmegling Carl Berner AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

# Eilert Sundts gate 55

Nabolaget Uranienborg nordre/Hegdehaugen vestre - vurdert av 170 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Studenter**
- **Godt voksne**



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene  
Veldig bra 81/100



Naboskapet  
Høflige 53/100

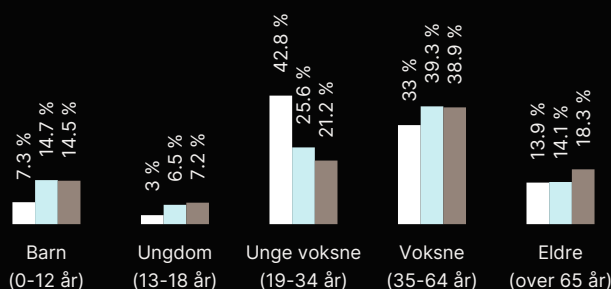
## Offentlig transport

Rosenborg Linje 11	2 min 0.2 km
Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	3 min 0.2 km
Majorstuen Linje 1, 1E, 2, 3, 4, 5	13 min 0.9 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	19 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.9 km

## Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 klasser	9 min 0.7 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 365 elever, 22 klasser	12 min 0.8 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 751 elever, 42 klasser	14 min 0.9 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	7 min 0.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	15 min 1.2 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	7 min 0.5 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	9 min 0.6 km

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Uranienborg nordre/Hegdehaugen vestre	2 040	1 404
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Hjelmsgate barnehage (1-5 år) 87 barn	2 min 0.2 km
Godbiten barnehage (1-5 år) 34 barn	3 min 0.2 km
Treklang Montessoribarnehage (2-5 år) 32 barn	4 min 0.3 km

## Dagligvare

Bunnpris Bogstadveien Søndagsåpent	3 min 0.2 km
Rema 1000 Sporveisgaten PostNord	3 min 0.2 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Schala & Partners Eiendomsmedling Carl Berner AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024