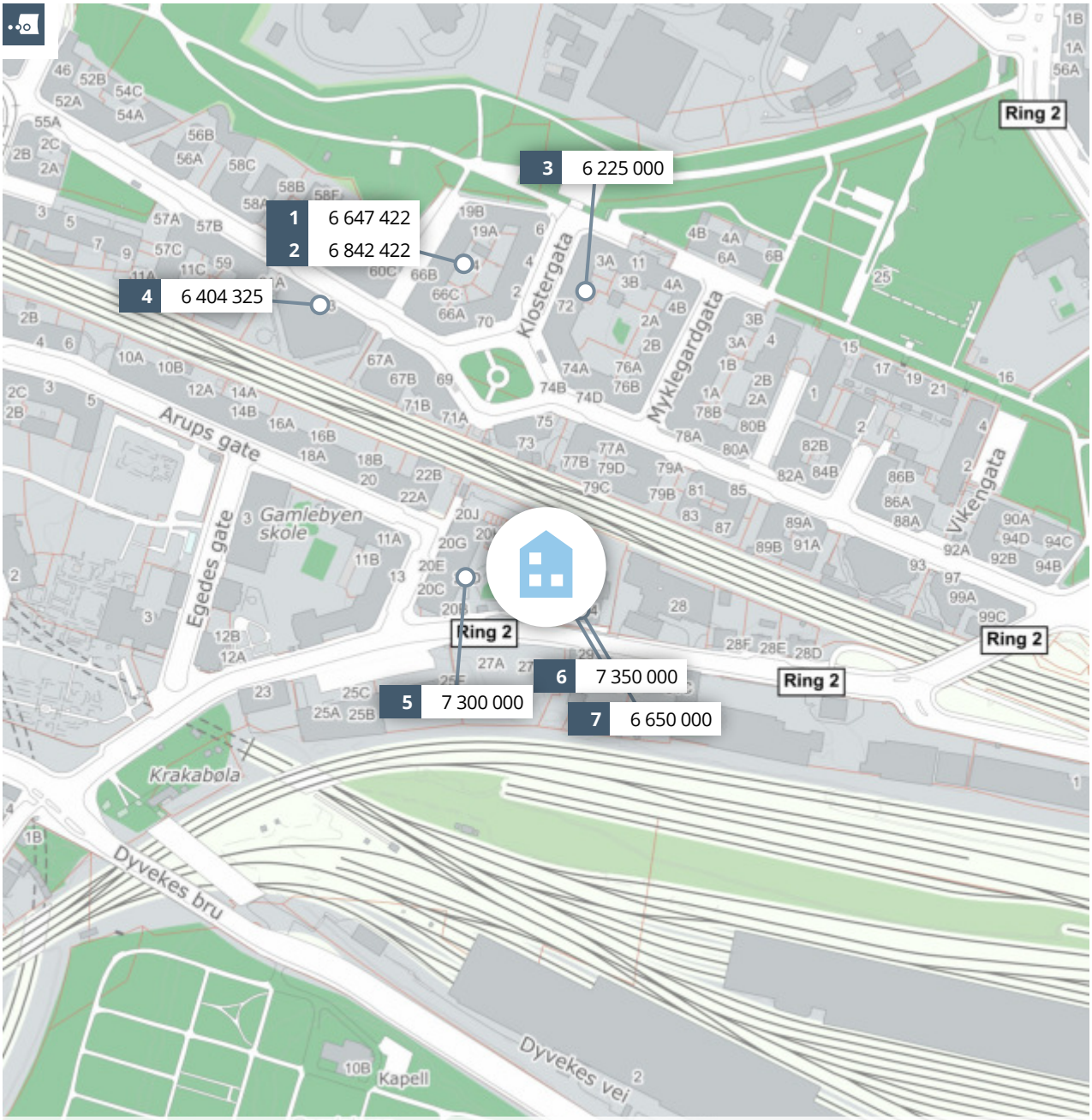
ST. HALVARDS GATE 22

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Egenerklærings-skjema
Tilstandsrapport
Megler-opplysninger
Årsberetning
Protokoll årsmøte
Husordensregler
Vedtekter
Ferdigattest
Byggetegning
Arealbekreftelse
Reguleringskart
S-3967
S-4395
Energimerking
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

ST. HALVARDS GATE 22

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 20.12.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Thor Vegard Bjørnerud.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

St. Halvards gate 22, 0192 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2014

GNR 233 BNR 180 FNR 0 SNR 15 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS GAMLEBYEN RODE 2

Verdivurdert til

6 900 000

-	6 900 000	86 250
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	80 m²
BRA	88 m²
Byggeår	2014

Fellesutgifter	4 141
Formue	11 040
Soverom	3
Etasje	1

Balkong Parkering

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

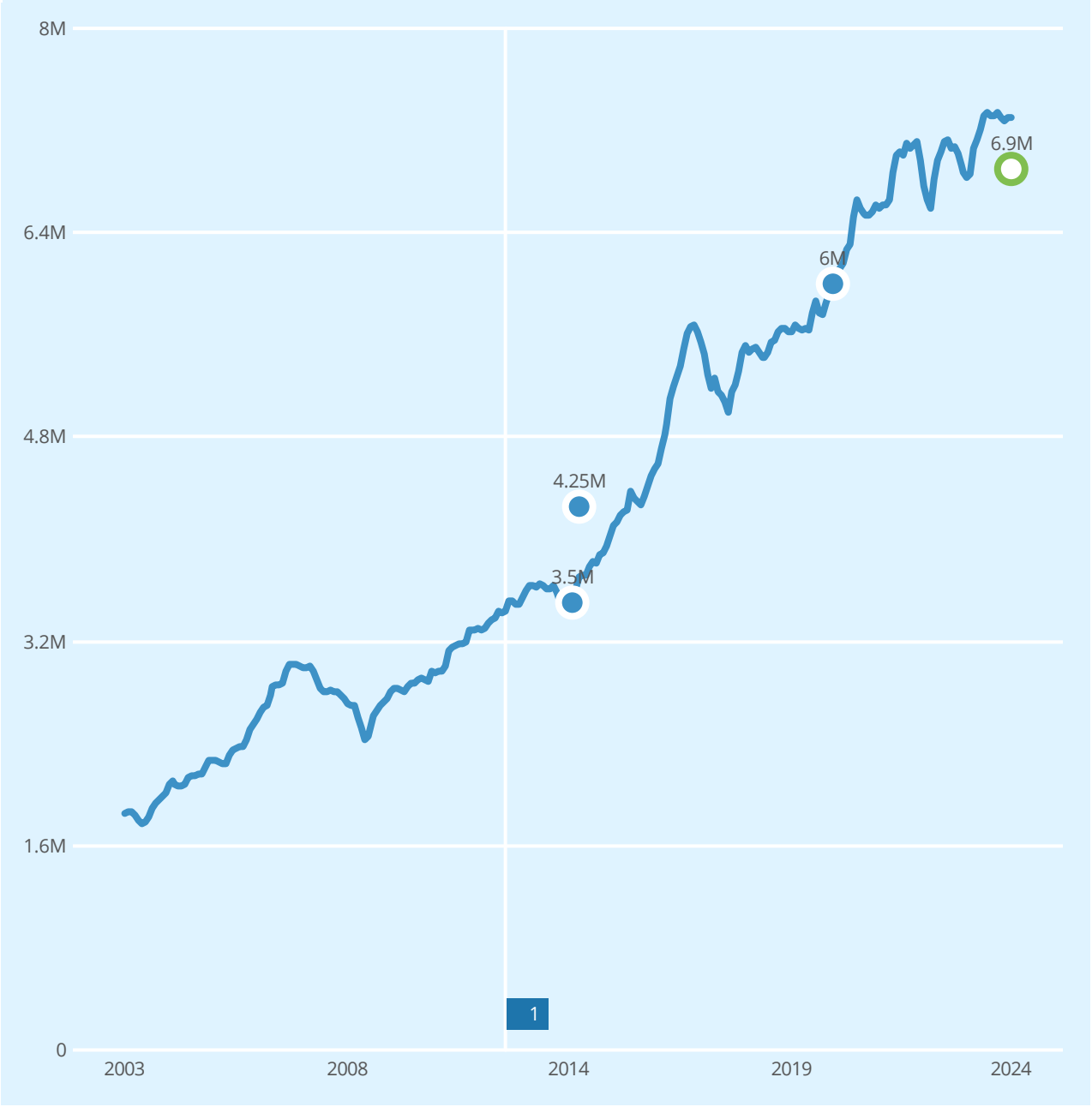
	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Schweigaards gate 64 82 m² 1997 2. etg 2 sov	27.03.2023	6 650 000	**6 555 000**	92 422	6 647 422	**81 066**
2	Schweigaards gate 64 80 m² 1997 5. etg 2 sov	14.04.2023	6 500 000	**6 750 000**	92 422	6 842 422	**85 530**
3	Klostergata 1 70 m² 1982 5. etg 2 sov	04.12.2023	6 400 000	**6 225 000**	0	6 225 000	**88 929**
4	Schweigaards gate 63 72 m² 1991 6. etg 1 sov	14.11.2024	6 500 000	**6 250 000**	154 325	6 404 325	**88 949**
5	St. Halvards gate 20 A 85 m² 2014 2. etg 3 sov	22.10.2024	7 250 000	**7 300 000**	0	7 300 000	**85 882**
6	St. Halvards gate 22 83 m² 2014 6. etg 3 sov	21.09.2021	7 370 000	**7 350 000**	0	7 350 000	**88 554**
7	St. Halvards gate 24 80 m² 2014 3. etg 2 sov	09.01.2023	6 600 000	**6 650 000**	0	6 650 000	**83 125**

På bakgrunn av befaring av boligen, dagens boligmarked samt forventet etterspørsel har jeg da kommet frem til vurderingen.

Jeg gjør for ordens skyld oppmerksom på at eiendommens verdi aldri ville kunne fastsettes matematisk korrekt, da det er markedet som til slutt avgjør eiendommens salgssum. Dersom du har noen spørsmål vedrørende vurderingen, vennligst kontakt undertegnede.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



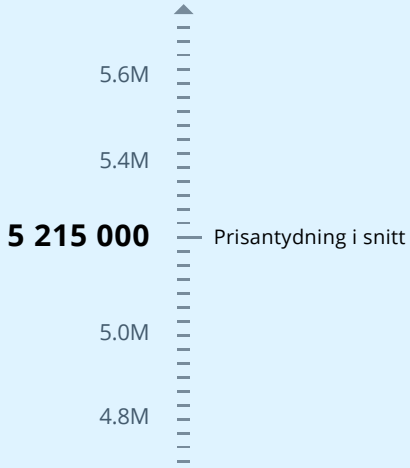
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
06.10.2019	03.07.2020	05.08.2020	6 200 000	6 000 000	0	6 000 000
30.04.2014		30.04.2014	-	4 250 000	-	4 250 000
24.02.2014		24.02.2014	-	3 500 000	-	3 500 000

Leiligheter til salgs i GAMLEBYEN RODE 2 grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

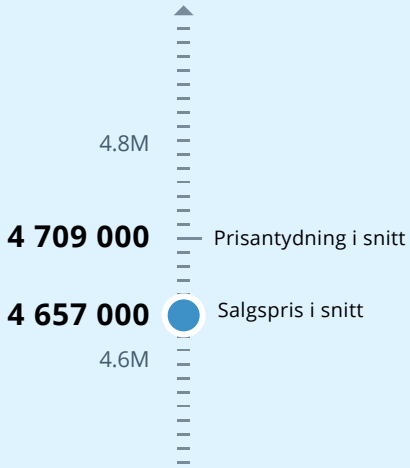


Annonsene har i snitt ligget ute i

89
dager

Leiligheter solgt i GAMLEBYEN RODE 2 grunnkrets siste 3 mnd

12
leiligheter solgt

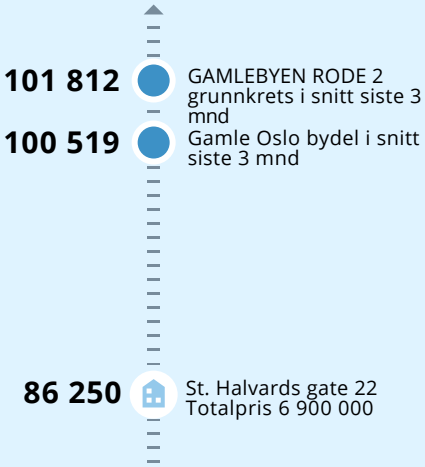


Solgt i snitt i løpet av

52
dager

for 1% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGS-SKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6240619

Selger 1 navn
Erlend Eidhamar

Gateadresse
St. Halvards gate 22

Poststed	Postnr
Oslo	0192

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6240619

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hybel.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjent

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6240619

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sameie har nok gjort det.

21.1 Radonmåling

År: 2024

Verdi: Vet ikke

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6240619

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – 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 følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet 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.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 6240619

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erlend Eidhamar	06f75400a606916de580b5bc39b241d677f43e73	19.12.2024 14:00:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 6240619

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

St. Halvards gate 22, 0192 OSLO

OSLO kommune

gnr. 233, bnr. 180, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 17.12.2024 **Rapportdato:** 23.12.2024 **Oppdragsnr.:** 22396-1180 **Referansenummer:** YW6255

Autorisert foretak: GRUBBE TAKST OG BYGG AS **Vår ref:**

Norsk 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.

GRUBBE TAKST OG BYGG AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig

Bernt Egil Grubbe

bernt@staverntaksering.no

996 99 866

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

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 strakstiltak 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.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 1 etasje med hybel på 21m2. Det er garasjeplass i felles garasjeanlegg. Boligen holder god normal standard med bl.a. flislagt bad med varmekabler, og opplegg for vaskemaskin i begge enhetene. Takhøyden i stue er 2,42 m. 3 stavs parkett på gulv i alle oppholdsrom i hoved leiligheten og malt tre gulv i hybelen. Lys og pen stue i leiligheten med vindusflater som sikrer gode lysforhold. Utgang fra stue til sydvendt platting på mark av heller på 16m2. Hybelen disponerer ca. 4m2 av denne. Kjøkkenløsning fra Aubo med glatte fronter, laminat benkeplate, godt med skap/benkeplass og frittstående hvitevarer. Hybelen disponerer et lite hybel kjøkken. Boligen har små oppgraderings behov, mindre avvik som vi har gitt TG2 som en eventuelt kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2014

Gå til side

UTVENDIG

Malte vinduer av tre med 2 lags glass.
Vinduene er produsert i 2012.
3 malte inngangsdører av tre, med lyd og brannklasse. En dør inn til vindfang, en dør inn til hoved leilighet og en inn til hybel. 2 malte balkong dører med 2 lags glass. En i hoved leilighet og en i hybel.
Sydvendt uteplass med heller på mark på 16m2. Hybelen disponerer ca. 4m2 av uteplassen.

Gå til side

INNVENDIG

Gulv har overflater av 3 stavs parkett i hoved leilighet og malt tregulv i hybel, flis på badene.
Vegger har overflater av malte plater og malt mur, flis på bad.
Himlinger har overflater av malt lettbetong elementer, malte plater på badene.
Lettbetong elementer som skille ned mot underliggende areal som er dimensjonert etter byggeårets normer om gulvet ikke er oppgradert i nyere tid. Det er skjevheter som er målbare, men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre observasjoner vedrørende oppbygging være feil.
Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler. Det er ikke funnet noen unormale skjevheter.
Bygget er oppført etter TEK 10 og har på grunn av en løsning med godt ventilert grunnplan uten rom for varig opphold, en akseptert løsning uten bruk av radon sperre. Det ventilerte grunnplanet må være avgrenset mot øvrige plan med betong eller annet skille med tilsvarende luft tetthet, inkludert tetthet ved gjennomføringer, sjakter, trapperom og dører.
Boligen ligger i område som er klassifisert som lilla nivå med særlig høy fare for forhøyede radon forekomster.
Innvendige malte glatte dører av tre. 2 skyvedører inn til soverom i hoved leilighet ellers svingdører i begge enhetene.
Dørene har normal bruksslitasje.
Det er port telefon i begge enhetene som fungerer.

Gå til side

VÅTROM

Beskrivelse av eiendommen

Bad
Bad innredet med dusj hjørne med glass vegger, vegg montert toalett og
innredning med nedsunket servant med speil. Det er montert
vaskemaskin i baderommet. Rommet har overflater av flis på gulv med
elektriske varmekabel, flis på vegg og malte plater i tak/himling. Badet
har forskriftsmessig fall til sluk, høydeforskjell mellom gulv ved dør og
topp sluk rist er på 44 mm. Bane membran er synlig i sluket. Det er ikke
boret hull og målt etter fukt, pga. tilleggende konstruksjoner. Ingen fukt
ble påvist ved overflate måling inne i bad. Det er ventilasjon via felles
anlegg. Det er et plast sluk med sluk mansjett.

Bad Hybel
Bad innredet med dusj hjørne med glass vegger, vegg montert toalett og
innredning med nedsunket servant med speil. Det er montert
vaskemaskin i baderommet. Rommet har overflater av flis på gulv med
elektriske varmekabel, flis på vegg og malte plater i tak/himling. Badet
har forskriftsmessig fall til sluk, høydeforskjell mellom gulv ved dør og
topp sluk rist er på 33 mm. Bane membran er synlig i sluket. Det er ikke
boret hull og målt etter fukt, pga. tilleggende konstruksjoner. Ingen fukt
ble påvist ved overflate måling inne i bad. Det er ventilasjon via felles
anlegg. Det er et plast sluk med sluk mansjett.

Gå til side

KJØKKEN

Hybel kjøkkeninnredning med glatte fronter og stål benkeplate. Laminat
benkeplate over oppvaskmaskin. Hvitevarer som kjøleskap,
oppvaskmaskin og platetopp med 2 plater. Det er ikke montert
automatisk vann stopper, men det er montert komfyrvakt.
Kjøkken ventilator montert i overskap med avtrekk til felles anlegg.
Kjøkkeninnredning fra Aubo med glatte fronter og laminat benkeplate,
frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr. Det
er ikke montert automatisk vann stopper eller komfyrvakt.
Kjøkken ventilator montert i overskap med avtrekk til felles anlegg.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av plast, rør i rør system. Vannskapene er montert i himling i
begge badene.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.
Naturlig ventilasjon, avtrekk på bad og kjøkken til felles anlegg. Tilluft
via luker i vegg.
Hoved leiligheten og hybelen varmes opp av elektriske panelovner og
elektriske varmekabler i gul på baderommene.
Enheten har sentral oppvarming av varmtvann.
Det er konstatert at det er varmtvann i boligen, varmtvannsbereder er
plassert utenfor enheten og er ikke undersøkt.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om
avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet med
måleinstrument, så det vites ikke om de virker som de skal. Det kan
være vanskelig for takstmannen å vite om det er varmekabler i gulv og
hvor kablene er montert da det er mange forskjellige styresystem som
kan forveksles med brytere for stråleovn og lyskilder, eier bes si ifra om
våre opplysninger er misvisende eller feil.
Leiligheten og hybelen er utstyrt med utstyr for brannslukking og
varsling.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

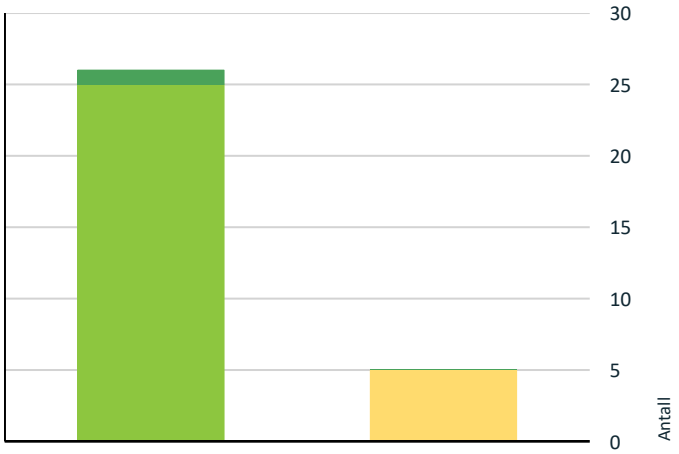
Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad Hybel > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1 etasje > Allrom Hybel > Overflater og innredning	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2014

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten og hybelen er i generelt god stand.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte vinduer av tre med 2 lags glass.
Vinduene er produsert i 2012.

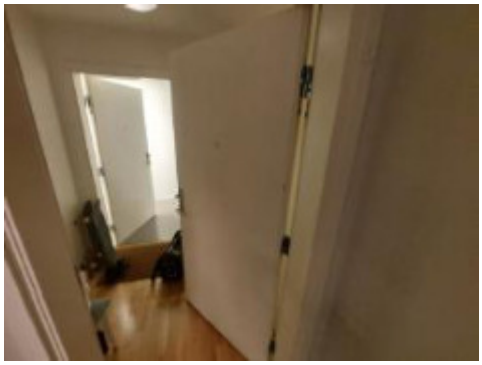
Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

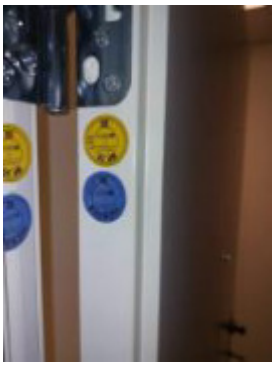


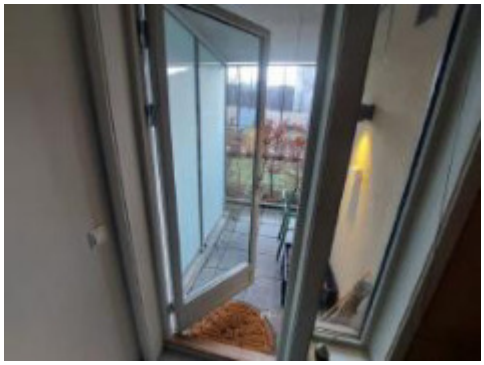
TG 1 Dører

3 malte inngangsdører av tre, med lyd og brannklasse. En dør inn til vindfang, en dør inn til hoved leilighet og en inn til hybel. 2 malte balkong dører med 2 lags glass. En i hoved leilighet og en i hybel.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

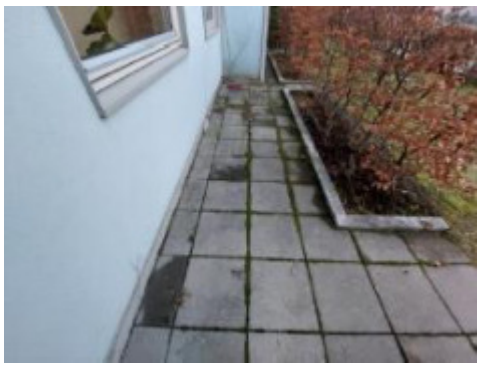






TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt uteplass med heller på mark på 16m2. Hybelen disponerer ca. 4m2 av uteplassen.



Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv har overflater av 3 stavs parkett i hoved leilighet og malt tregulv i hybel, flis på badene.
Vegger har overflater av malte plater og malt mur, flis på bad.
Himlinger har overflater av malt lettbetong elementer, malte plater på badene.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

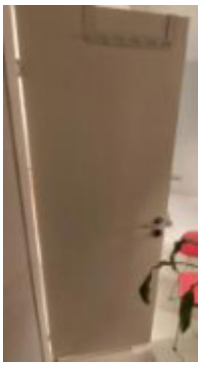
Lettbetong elementer som skille ned mot underliggende areal som er dimensjonert etter byggeårets normer om gulvet ikke er oppgradert i nyere tid. Det er skjevheter som er målbare, men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre observasjoner vedrørende oppbygging være feil.
Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler. Det er ikke funnet noen unormale skjevheter.

TG 1 Radon

Bygget er oppført etter TEK 10 og har på grunn av en løsning med godt ventilert grunnplan uten rom for varig opphold, en akseptert løsning uten bruk av radon sperre. Det ventilerte grunnplanet må være avgrenset mot øvrige plan med betong eller annet skille med tilsvarende luft tetthet, inkludert tetthet ved gjennomføringer, sjakter, trapperom og dører.
Boligen ligger i område som er klassifisert som lilla nivå med særlig høy fare for forhøyede radon forekomster.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige malte glatte dører av tre. 2 skyvedører inn til soverom i hoved leilighet ellers svingdører i begge enhetene.
Dørene har normal bruksslitasje.



TG 1 Andre innvendige forhold

Det er port telefon i begge enhetene som fungerer.



Tilstandsrapport



VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Bad innredet med dusj hjørne med glass vegger, vegg montert toalett og innredning med nedsunket servant med speil. Det er montert vaskemaskin i baderommet. Rommet har overflater av flis på gulv med elektriske varmekabel, flis på vegg og malte plater i tak/himling. Badet har forskriftsmessig fall til sluk, høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp sluk rist er på 44 mm. Bane membran er synlig i sluket. Det er ikke boret hull og målt etter fukt, pga. tilleggende konstruksjoner. Ingen fukt ble påvist ved overflate måling inne i bad. Det er ventilasjon via felles anlegg. Det er et plast sluk med sluk mansjett.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malte plater i tak, overflater er i god stand.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall til sluk er i følge forskrift. Fall er 1:100. Det er 44 mm. fra topp flis ved dør til topp sluk. Varmekabler er ikke funksjons testet med elektriske måleinstrumenter av takstmannen.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk med sluk mansjett. Membran er synlig.

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

Forventet levetid på bane membran er 20 år.

Konsekvens/tiltak
• 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegg montert toalett, servant med innredning og speil, dusj hjørne med glassvegger og opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk til felles anlegg og tilgang på friskluft.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke var mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Ingen fukt ble påvist ved overflate måling inne i bad.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD HYBEL

Generell

Bad innredet med dusj hjørne med glass vegger, vegg montert toalett og innredning med nedsunket servant med speil. Det er montert vaskemaskin i baderommet. Rommet har overflater av flis på gulv med elektriske varmekabel, flis på vegg og malte plater i tak/himling. Badet har forskriftsmessig fall til sluk, høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp sluk rist er på 33 mm. Bane membran er synlig i sluket. Det er ikke boret hull og målt etter fukt, pga. tilleggende konstruksjoner. Ingen fukt ble påvist ved overflate måling inne i bad. Det er ventilasjon via felles anlegg. Det er et plast sluk med sluk mansjett.



1 ETASJE > BAD HYBEL

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malte plater i tak, overflater er i god stand.

1 ETASJE > BAD HYBEL

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall til sluk er i følge forskrift. Fall er 1:100. Det er 33 mm. fra topp flis ved dør til topp sluk. Varmekabler er ikke funksjons testet med elektriske måleinstrumenter av takstmannen.

1 ETASJE > BAD HYBEL

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk med sluk mansjett. Membran er synlig.

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

Konsekvens/tiltak
• 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 ETASJE > BAD HYBEL

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegg montert toalett, servant med innredning og speil, dusj hjørne med glassvegger og opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > BAD HYBEL

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk til felles anlegg og tilgang på friskluft.



1 ETASJE > BAD HYBEL

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke var mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Ingen fukt ble påvist ved overflate måling inne i bad.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Aubo med glatte fronter og laminat benkeplate, frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr. Det er ikke montert automatisk vann stopper eller komfyrvakt.

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

Tilstandsrapport

Det er et stort hakk i benkeplaten ved siden av komfyren.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkken ventilator montert i overskap med avtrekk til felles anlegg.



1 ETASJE > ALLROM HYBEL

TG 2 **Overflater og innredning**

Hybel kjøkkeninnredning med glatte fronter og stål benkeplate. Laminat benkeplate over oppvaskmaskin. Hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin og platetopp med 2 plater. Det er ikke montert automatisk vann stopper, men det er montert komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

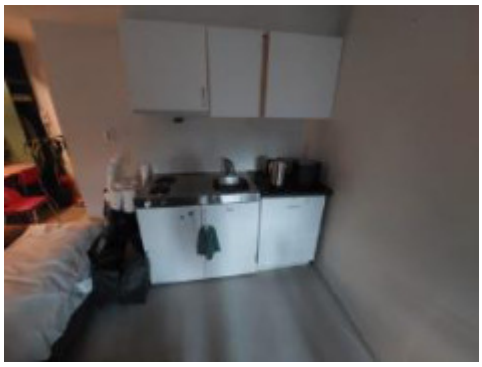
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

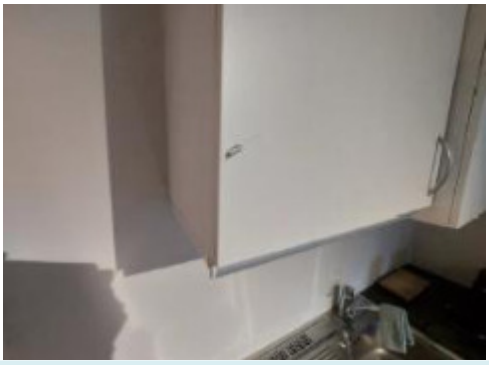
Det er ett stort hakk i døren til det ene overskapet.

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

Døren bør vurderes byttet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





1 ETASJE > ALLROM HYBEL

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkken ventilator montert i overskap med avtrekk til felles anlegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Tilstandsrapport

Vannrør av plast, rør i rør system. Vannskapene er montert i himling i begge badene.





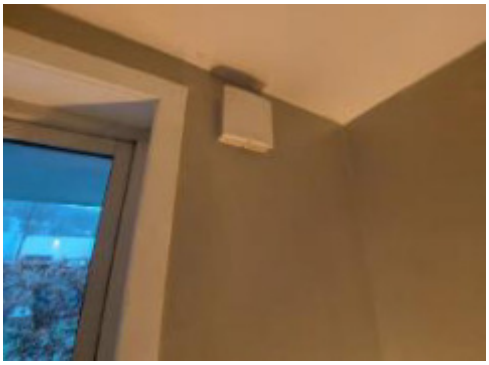
TG 1 Avløpsrør

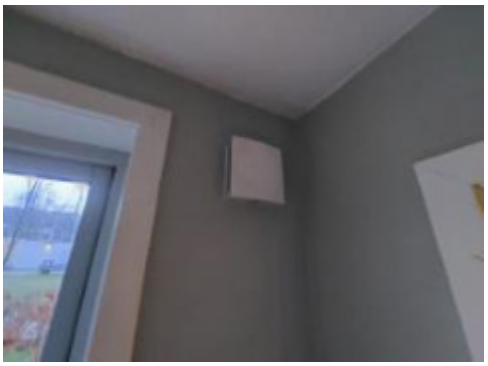
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon, avtrekk på bad og kjøkken til felles anlegg. Tilluft via luker i vegg.







TG 1 Varmesentral

Hoved leiligheten og hybelen varmes opp av elektriske panelovner og elektriske varmekabler i gul på baderommene.

TG 1 Varmtvannstank

Enheten har sentral oppvarming av varmtvann.
Det er konstatert at det er varmtvann i boligen, varmtvannsbereder er plassert utenfor enheten og er ikke undersøkt.

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

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet med måleinstrument, så det vites ikke om de virker som de skal. Det kan være vanskelig for takstmannen å vite om det er varmekabler i gulv og hvor kablene er montert da det er mange forskjellige styresystem som kan forveksles med brytere for stråleovn og lyskilder, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

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.
   2014

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   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

7. Har det vært brann, branntilløp 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, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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 På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene. Bør hele anlegget sjekkes av fagfolk.

Generell kommentar

El anlegget er ved visuell vurdering i god stand, men er utenfor takstmannens fagfelt. På generelt grunnlag anbefaler vi alltid en el kontroll av alle elektriske anlegg som er eldre en 5 år uten el kontroll de siste 5 årene.
Generell kommentar
Branntekniske forhold

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Tilstandsrapport

Leiligheten og hybelen er utstyrt med utstyr for brannslukking og varsling.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei









Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

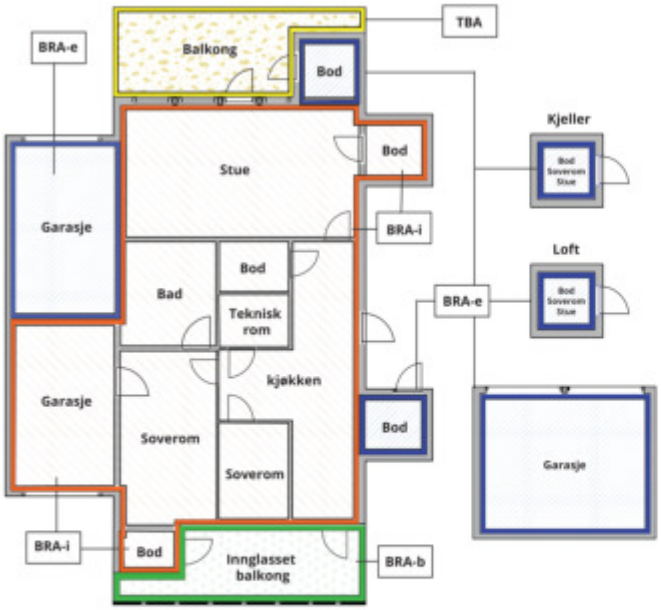
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje	83			83	16
Kjeller		5		5	
SUM	**83**	**5**			**16**
SUM BRA	**88**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 etasje	Vindfang , Bod , Entré , Bad , Kjøkken , Stue , Soverom , Soverom 2, Bad Hybel, Allrom Hybel		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Bod i kjeller på 5m2 er ikke medtatt i areal målingen som BRA-i, men er tatt med som BRA-e. Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bod arealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	80	8

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Bod i kjeller på 5m2 og bod ved vindfang på 3m2 er ikke medtatt i areal målingen som P-rom, men er tatt med som S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.12.2024	Bernt Grubbe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	233	180		15	22.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
St. Halvards gate 22

Hjemmelshaver
Eidhamar Erlend

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

St. Halvards gate har en sentral beliggenhet i et av Oslos mest kulturrike områder mellom Vålerenga, Bjørvika og Oslo sentrum. Leiligheten ligger i hjertet av Gamlebyen som med en kort sykkeltur tar deg til Oslo S og bykjernen. En kort spasertur bringer deg opp i de koselige smågatene på Kampen. Ellers gangavstand til Oslo S og Bussterminalen.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør mot sør på Lybekkergata mot Stenersgata. I rundkjøringen: Ta 2. avkjøring ut på Rv162. Kjør gjennom 1 rundkjøring. Hold til venstre for å fortsette videre på Schweigaards gate/Rv162. Fortsett å følge Schweigaards gate. I rundkjøringen: Ta 1. avkjøring og hold deg på Schweigaards gate. Ta til høyre for å holde deg på Schweigaards gate. Sving til høyre og inn på St. Halvards gate/Fv161. Ta til høyre for å holde deg på St. Halvards gate/Fv161.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til næring og bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Siste hjemmelsovergang

År
2020

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeår
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

MEGLER-OPPLYSNINGER

Park Eiendomsmegling As
PrivatMegleren PARK v/Tove Lise Teilman
Sorgenfrigata 11, 0367 OSLO
E-post: WM120_3005345@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3005345/6-24-0619 st. halvards gate 22 . Vår ref.: 7365-1-15 Dato: 14.11.2024

Megleropplysninger

Boligselskap:	St. Halvardsgate 20 Sameie
Organisasjonsnr:	913496426
Seksjonseier:	Eidhamar, Erlend
Medeier:	
Leilighetsnummer:	15
Adresse:	St Halvards Gate 22, 0192 OSLO
Seksjonsnummer:	15
Gnr.	233
Bnr.	180

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 88388323.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasjeplasser i parkeringskjelleren og parkeringsplasser utendørs. Garasjeplasser i kjeller og parkeringsplasser utendørs er seksjonert som tilleggsdeler til de angjeldende seksjoner som har kjøpt garasje/parkeringsplass og kan ikke overdras uten sammen med seksjonen. (Seksjonsnummeret brukes også til nummerering av parkeringsplasser, her er det dog noen unntak, plass 95-98 tilhører seksjon 1-4). Mulighet for elbil-lading. Kontakt styret vedr. tilkobling Sameiets hjemmeside: www.shgt20.no. Styret ønsker telefon/mailadresse til kjøper. Vennligst oppgi dette i eierskiftemeldingen. Ved utleie skal dette registreres på sameiets hjemmeside Bomiljøvakthold ved Securitas AS

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 141,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Varmt tappevann	342,00	
Garasje	150,00	
Vedlikeholdsfond	83,00	
Felleskostnader	3 121,00	
TV-signaler/Internett	445,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	446,-
Fradragsberettigede kostnader:	7,-
Annen formue:	11 040,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ole Vegard Tveita pr. e-post: ole.vegard.tveita@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretning
sfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Vidar Rasmussen, e-post: st.halvardsgate20@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: st.halvardsgate20@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5 525,– inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6 385,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2024

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

ÅRSBERETNING

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7365

St. Halvardsgate 20 Sameie

Velkommen til årsmøte i St. Halvardsgate 20 Sameie

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 30. april kl. 09:00 og lukker 3. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7365

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Låser fra fellesarealer/hage til gaten
6. Bruk av vedlikeholdsfond
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i St. Halvardsgate 20 Sameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Hans-Fredrik Riddervold og Tamara Gomez er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Vedlegg sak 4.pdf

Sak 5

Låser fra fellesarealer/hage til gaten

Forslag fremmet av:
Rebecca Madeleine Bushby

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Låser fra fellesarealer/hage til gaten: Det er stadige uvedkomne i fellesarealene. Dette er problematisk for sykler og andre eiendeler som lagres ute, samt for den generelle sikkerheten i sameiet. Vi ønsker bedre sikkerhet i fellesområdene. Vårt forslag er å innstallere låsbare dører ut mot gaten som forhindrer at fremmede tar seg inn i hagen, lekeplassen eller får tilgang til oppgangene

Styrets innstilling

Styret har tidligere regnet ut omtrentlig kostnad ved et slikt prosjekt. I dette tilfellet må alle dørene i støygjerdet skiftes, samt monteres låser. Det er mulig at også porten må skiftes. Det må installeres callinganlegg og kables ved alle dørene, evt kun døren ved siden av porten. Kostnader er estimert til 200.000 - 250.000,- eks mva. Dette er med forbehold. For at ikke husleien skal øke vesentlig ser styret for seg at dette må finansieres ved engangsinnbetaling fra seksjonseierne. I tillegg må avtalen med Defigo utvides og vil da koste mer.

Fordel er at uvedkommende ikke får tilgang til gården. Alle dører til bygget som sådan allerede er godt sikret.

Ulemper kan være at callinganlegg blir utsatt for hærverk (nettbrett) og/eller nedetid som kan medføre at beboer må ut til gjerdet for å åpne døren. Alle beboere må installere og ha tilgang til Defigo. Det kan også intstalleres gamle ringetablåer i tillegg, dette blir i så fall også en kostnad.

Styret er kjent med at det har kommet uvedkommende inn i gården fra tid til annen, og at det har blitt stjålet sykler, og småting fra terassene på bakkeplan. Vi har imidlertid fått svært få tilbakemeldinger om dette. Med forbehold om at alt ikke er rapportert til oss. Styret minner om vektertjenesten som kan kontaktes ved uvedkommende i bakgård samt viktigheten av en skikkelig sykkellås og sykkelparkering i garasje hvis ledig.

Styrets totalvurdering er at forslaget ikke godkjennes.

Forslag til vedtak

Det installeres låsbare dører mot gaten hvor kostnaden tas av sameiet.

Sak 6

Bruk av vedlikeholdsfond

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I forbindelse med nødvendig vedlikehold av trepanel på blokk 20 ønsker styret å kunne bruke inntil kr. 100.000,- av vedlikeholdsfondet hvis det er nødvendig. Vedlikeholdet er budsjettert inn i årets regnskap og styret antar at bruk av vedlikeholdsfond ikke blir nødvendig. Fondet er i dag på kr. 226.166,-

Styrets innstilling

Ref. årsmøtet sitt vedtak om opprettelse og bruk av vedlikeholdfondet på årsmøtet 2018 anbefaler styret at forslaget blir godkjent.

Forslag til vedtak

Styret gis anledning til å bruke inntil kr. 100.000,- fra vedlikeholdsfond på nødvendig vedlikehold ref. beskrivelsen

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås økt fra 180.000 til kr 200.000. Dette med bakgrunn i økende arbeidsmengde siste år og forventet mengde i årene fremover. Forrige justering av styrets godtgjørelse var i 2018. Sameiet har 96 seksjoner (110 leiligheter inkl. hybeldeler) Se her for gjennomsnittig styrehonorar - Hva får styrene betalt? | OBOS

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at dette godkjennes.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 200.000,-

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Vidar Rasmussen

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

- Eivind Hestnes

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

- Iyaz Khan

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Vidar Rasmussen	St Halvards Gate 22
Styremedlem	Tor Erik Hansen	St Halvards Gate 20 A
Styremedlem	Eivind Hestnes	Bjørnenga 21
Styremedlem	Jan Arve Stålskjær	St Halvards Gate 20 H
Varamedlem	Iyaz Ahmed Khan	St Halvards Gate 22

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om St. Halvardsgate 20 Sameie
Sameiet består av 94 seksjoner.
St. Halvardsgate 20 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913496426, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
233 180

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

St. Halvardsgate 20 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid i 2023

1. Det har vært avholdt fire ordinære styremøter. Styret har i tillegg mye dialog på chat i forbindelse med prosjekter og løpende drift.
2. Styret har svart ut over 200 henvendelser på e-post og 120 på Vibbo.
3. Det har vært avholdt dugnad i sameiet.
4. Utbedret takterrasse i nr. 24 etter lekkasjer. Sameiet fikk dette utbedret kostnadsfritt av entreprenør (Veidekke) til tross for utløpt reklamasjonstid.
5. Skiftet resterende lyskilder til LED (over 180 lamper totalt) i trapperom, ganger, bodområde og garasjer.
6. Skiftet alle varmekilder i trapperom og ganger til takmonterte varmepanel (redusert energiforbruk og mindre utsatt for skader).
7. Sparklet og malt områder hvor panelovner tidligere var montert. Utbedret fuktinnsig ved trappetårn i nr 20.
8. Organisert utskifting av alle brannslukkere i den enkeltes seksjon.
9. Vedlikehold av støygjerdet, herunder småreparasjoner og maling, samt ny angi-graffiti voks.
10. Ny serviceavtale på VVS anlegget.
11. Reforhandlet avtale med Telenor til lavere pris samt utskifting av alle Wifi-rutere til oppgradert modell.
12. Ny gartneravtale som iverksettes sesongen 2024.
13. Ekstra innbetaling for å sikre sameiet god likviditet. Sameiet er per idag fortsatt gjeldsfritt.
14. Oppdatert dokumentasjon på Vibbo med guider for blant annet utskifting av ventilator.

Planer 2024

1. Avholde dugnad i mai
2. Vedlikehold av fasaden i blokk 20, herunder vask og maling av alt trepanel (over 750 m2).
3. Utskifting av ventilasjonsaggregat i boder under nr 22 (defekte lager samt redusert varme)
4. Boning av trapperom, heiser og ganger i alle bygg.
5. Fikse mindre skader på uterom (bla. kantstein) ifm ny garter.
6. Utskifting av bokstaver på trappetårn (ødelagt av ballspill)
7. Montere nye fasadebånd mot gaten på hjørnet i nr 24 (svakhet i montering)
8. Reparasjon av fasadeskader ved utvendinge parkeringsplasser
9. Mulig flislegging av underetasje i blokk 20 grunnet slitasje og mye trafikk.
10. Utrede mulighet for å oppgradere varmtvannsberedere med varmepumper for å redusere energiforbruk
11. Kartlegge ny løsning for el-bil ladeinfrastruktur for automatisk avlesning av forbruk

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr [beløp].

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 373 000 til drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i St. Halvardsgate 20 Sameie.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i ST. HALVARDS GATE 20 SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ST. HALVARDS GATE 20 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,

Penneo Dokumentnøkkel: JYYOK-EFBY3-BU6Z8-AC82U-SOX8S-T7F3V

Vedlegg 1 11 av 22 Vedlegg sak 4.pdf

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JYYOK-EFBY3-BU6Z8-AC82U-SOX8S-T7F3V

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

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

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: 9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-03-08 19:20:51 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: JYYOK-EFBY3-BU6Z8-AC82U-SOX8S-T7F3V

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

ST. HALVARDS GATE 20 SAMEIE
ORG.NR. 913 496 426, KUNDENR. 7365

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 500 833	3 796 947	4 096 000	4 841 000
Ladeinntekter EL-bil		2 500	0	0	0
Andre inntekter	3	173 656	383 845	70 000	74 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 676 989**	**4 180 792**	**4 166 000**	**4 915 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-25 380	-25 380	-25 400	-28 000
Styrehonorar	5	-180 000	-180 000	-180 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-11 613	-13 248	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-161 413	-155 180	-164 000	-170 000
Konsulenthonorar	7	-14 094	-10 048	-10 000	-10 000
Kontingenter		-1 250	-1 250	-1 000	-1 000
Drift og vedlikehold	8	-1 301 475	-1 163 806	-685 000	-1 373 000
Forsikringer		-206 462	-183 581	-202 000	-227 000
Kommunale avgifter	9	-1 007 005	-847 754	-974 000	-1 161 000
Energi/fyring		-430 526	-674 835	-700 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-533 120	-528 793	-531 000	-550 000
Andre driftskostnader	10	-611 503	-626 295	-690 000	-715 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 483 839**	**-4 410 170**	**-4 170 400**	**-5 043 500**
DRIFTSRESULTAT		**193 150**	**-229 378**	**-4 400**	**-128 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	35 765	23 589	20 000	22 000
Finanskostnader	12	-569	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**35 196**	**23 589**	**20 000**	**22 000**
ÅRSRESULTAT		**228 346**	**-205 789**	**15 600**	**-106 500**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		228 346	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-205 789		

ST. HALVARDS GATE 20 SAMEIE
ORG.NR. 913 496 426, KUNDENR. 7365

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		15 788	11 209
Kundefordringer		5 004	44 416
Forskuddsbetalte kostnader		162 580	153 886
Driftskonto OBOS-banken		394 761	384 612
Sparekonto OBOS-banken		244 418	237 984
Sparekonto OBOS-banken II		226 166	151 777
SUM OMLØPSMIDLER		**1 048 717**	**983 885**
SUM EIENDELER		**1 048 717**	**983 885**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		886 024	657 678
SUM EGENKAPITAL		**886 024**	**657 678**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		58 793	73 522
Leverandørgjeld		103 998	252 440
Annen kortsiktig gjeld	13	-98	245
SUM KORTSIKTIG GJELD		**162 693**	**326 207**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 048 717**	**983 885**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2024
Styret i St. Halvards Gate 20 Sameie

Vidar Rasmussen Eivind Hestnes Tor Erik Hansen

Jan Arve Stålskjær

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 355 935
Kabel-TV	552 720
Brensel	328 320
Garasjeleie	90 000
Vedlikeholdsfond	79 932
Strøm motorvarmere	51 600
Avregning	26 126
Parkeringsleie	16 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 500 833**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Tilbakeføring av avsatt faktura 2022	48 656
Baseleie	35 000
Korrigering	343
Ladeinntekter	3 051
Antenneleie	39 606
Viderefakturerte fakturaer	47 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**173 656**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-25 380
SUM PERSONALKOSTNADER	**-25 380**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 180 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 694, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 613.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 094
SUM KONSULENTHONORAR	**-14 094**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-246 976
Drift/vedlikehold VVS	-9 706
Drift/vedlikehold elektro	-345 399
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-365 034
Drift/vedlikehold heisanlegg	-186 681
Drift/vedlikehold brannsikring	-44 553
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-76 161
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-19 811
Egenandel forsikring	-4 000
Kostnader dugnader	-3 155
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 301 475**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-584 530
Renovasjonsavgift	-422 475
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 007 005**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-25 473
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 787
Driftsmateriell	-3 428
Vaktmestertjenester	-192 300
Vakthold	-99 621
Renhold ved firmaer	-229 727
Snørydding	-32 247
Andre fremmede tjenester	-4 984
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 694
Andre kontorkostnader	-276
Bank- og kortgebyr	-3 679
Velferdskostnader	-287
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-611 503**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 703
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 823
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 818
Kundeutbytte fra Gjensidige	20 270
Andre renteinntekter	151
SUM FINANSINNTEKTER	**35 765**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-569
SUM FINANSKOSTNADER	**-569**

NOTE: 13
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Fakturagebyr	98
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**98**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88388323. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 30.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 3.05.24
Selskapsnummer: 7365 **Selskapsnavn:** St. Halvardsgate 20 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

[Navn] er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Hans-Fredrik Riddervold og Tamara Gomez er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Låser fra fellesarealer/hage til gaten

Det installeres låsbare dører mot gaten hvor kostnaden tas av sameiet.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Bruk av vedlikeholdsfond

Styret gis anledning til å bruke inntil kr. 100.000,- fra vedlikeholdsfond på nødvendig vedlikehold ref. beskrivelsen

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 200.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Vidar Rasmussen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Eivind Hestnes

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Iyaz Khan

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

PROTOKOLL
ÅRSMØTE

Protokoll til årsmøte 2024 for St. Halvardsgate 20 Sameie

Organisasjonsnummer: 913496426
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 30. april kl. 09:00 til 3. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 40.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Ole Vegard Tveita er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Hans-Fredrik Riddervold og Tamara Gomez er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Låser fra fellesarealer/hage til gaten

Fremmet av: Rebecca Madeleine Bushby

Låser fra fellesarealer/hage til gaten: Det er stadige uvedkomne i fellesarealene. Dette er problematisk for sykler og andre eiendeler som lagres ute, samt for den generelle sikkerheten i sameiet. Vi ønsker bedre sikkerhet i fellesområdene. Vårt forslag er å innstallere låsbare dører ut mot gaten som forhindrer at fremmede tar seg inn i hagen, lekeplassen eller får tilgang til oppgangene

Styrets innstilling
Styret har tidligere regnet ut omtrentlig kostnad ved et slikt prosjekt. I dette tilfellet må alle dørene i støygjerdet skiftes, samt monteres låser. Det er mulig at også porten må skiftes. Det må installeres callinganlegg og kables ved alle dørene, evt kun døren ved siden av porten. Kostnader er estimert til 200.000 - 250.000,- eks mva. Dette er med forbehold. For at ikke husleien skal øke vesentlig ser styret for seg at dette må finansieres ved engangsinnbetaling fra seksjonseierne. I tillegg må avtalen med Defigo utvides og vil da koste mer.

Fordel er at uvedkommende ikke får tilgang til gården. Alle dører til bygget som sådan allerede er godt sikret.

Ulemper kan være at callinganlegg blir utsatt for hærverk (nettbrett) og/eller nedetid som kan medføre at beboer må ut til gjerdet for å åpne døren. Alle beboere må installere og ha tilgang til Defigo. Det kan også intstalleres gamle ringetablåer i tillegg, dette blir i så fall også en kostnad.

Styret er kjent med at det har kommet uvedkommende inn i gården fra tid til annen, og at det har blitt stjålet sykler, og småting fra terassene på bakkeplan. Vi har imidlertid fått svært få tilbakemeldinger om dette. Med forbehold om at alt ikke er rapportert til oss. Styret minner om vektertjenesten som kan kontaktes ved uvedkommende i bakgård samt viktigheten av en skikkelig sykkellås og sykkelparkering i garasje hvis ledig.

Styrets totalvurdering er at forslaget ikke godkjennes.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **25**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Bruk av vedlikeholdsfond

I forbindelse med nødvendig vedlikehold av trepanel på blokk 20 ønsker styret å kunne bruke inntil kr. 100.000,- av vedlikeholdsfondet hvis det er nødvendig. Vedlikeholdet er budsjettert inn i årets regnskap og styret antar at bruk av vedlikeholdsfond ikke blir nødvendig. Fondet er i dag på kr. 226.166,-

Styrets innstilling
Ref. årsmøtet sitt vedtak om opprettelse og bruk av vedlikeholdfondet på årsmøtet 2018 anbefaler styret at forslaget blir godkjent.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret gis anledning til å bruke inntil kr. 100.000,- fra vedlikeholdsfond på nødvendig vedlikehold ref. beskrivelsen
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås økt fra 180.000 til kr 200.000. Dette med bakgrunn i økende arbeidsmengde siste år og forventet mengde i årene fremover. Forrige justering av styrets godtgjørelse var i 2018. Sameiet har 96 seksjoner (110 leiligheter inkl. hybeldeler) Se her for gjennomsnittig styrehonorar - Hva får styrene betalt? | OBOS

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at dette godkjennes.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 200.000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Vidar Rasmussen (26 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Vidar Rasmussen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Eivind Hestnes (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Eivind Hestnes

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Iyaz Khan (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Iyaz Khan

HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER FOR ST.HALVARDS GATE 20 SAMEIE

Vedtatt på sameiermøte 23.3.2017

Sist endret på ordinært årsmøte 03. mai 2021

INNHOLD

§ 1. FORMÅL
§ 2. GENERELT
§ 3. RO OG ORDEN
§ 4. FELLESAREALER
§ 5. SKILTING/NØKLER
§ 6. SØPPEL
§ 7. BALKONGER
§ 8. DYREHOLD
§ 9. UTLEIE OG EIERSKIFTE
§ 10. FORESPØRSLER, FORSLAG ELLER KLAGER

§ 1. FORMÅL

Husordensreglene skal sikre beboerne og brukerne av seksjonene i sameiet trivsel og 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 erstatningsansvarlig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

§ 3. RO OG ORDEN

Leilighetene/seksjonene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Det skal som hovedregel være ro mellom kl. 22 og 08. Skal man holde selskap/fest som kan være til sjenanse for andre, skal naboer under, over og ved siden av varsles på forhånd, minimum ett døgn i forveien. Uansett plikter man å ta hensyn til at lyden bærer godt mellom leilighetene, samt at et varsel ikke overstyrer hoverdregelen. Vær oppmerksom på at ved bruk av private balkonger/terrasser så bærer lyden svært godt, og bruk av disse faller også innunder hovedregelen

Banking og bruk av støyende verktøy er ikke tillatt mellom kl. 20 og 08 på hverdager og kl. 20 og 10 i helger og på 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 og 08 og heller ikke i helger og på helligdager.

Alle må være med å se til at uvedkommende ikke får adgang til gården. Ytterdører må ikke åpnes for andre enn besøkende til egen leilighet.

§ 4. FELLESAREALER
Fellesarealene skal være rene og ryddige. Med unntak av barnevogn og rullator/ rullestol er det ikke tillatt å ha noe stående i fellesarealet som er til hinder for rengjøring eller ferdsel. Sykler skal stå på anviste sykkelstativ. 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, trapper og balkonger skal ikke benyttes til risting av sengeklær, tepper eller liknende.

All montering av utstyr som berører husenes fasader, slik som markiser, flagg-stenger, utelamper og liknende, må forhåndsgodkjennes av styret.

Dører til garasjer, kjeller og fellesrom skal alltid være låst. Porten inn til gårdstunet skal alltid være lukket med slåen på.

Garasjene er for biler og skal ikke benyttes som oppholdsrom av beboerne.
For å unngå ansamlinger av vann og fukt i garasjene ved perioder med mye snø må bileiere som disponerer p-plass i garasjene fjerne snø fra underside og utenpå bilen før innkjøring.

Ved benyttelse av fellesarealer ute skal alle ta hensyn til andre beboere. Det vil si at alle må ha et moderat støynivå og huske på å rydde etter seg.

Gårdstunet foran blokkene er primært tenkt som rekreasjonsområde for beboerne. Bilkjøring på tunet i forbindelse med inn/ut flytting og varelevering er i utgangspunktet ikke ønskelig. Til dette kan området bak blokkene benyttes. Parkering i kortere eller lengre perioder på tunet er forbudt. Sameiet har ikke gjesteparkering og gjester eller beboere uten parkeringsplass henvises til parkering i gaten iht gjeldene regler.

Det er ikke lov å kaste ut sneiper fra balkongene. Det er ikke lov å røyke på fellesområder inne.

Hensetning av motorsykkel/moped/el-sparkesykkel utover eventuelle dedikerte plasser på sameiets arealer er forbudt.

Det oppfordres til at ødelagte sykler og sykler som ikke er i bruk henstilles til egen bod. Sameiet vil en gang i året ifm dugnad fjerne herreløse og ødelagte sykler fra sykkelstativene og plassere dem på et egnet sted for senere avhenting. Rutiner for dette blir sendt ut beboerne i forkant.

§ 5. SKILTING/NØKLER
Navneskilt på dørklokketavle, postkasser og dør til leilighetene bestilles av den enkelte etter anvisning fra styret, og bekostes av den enkelte beboer. Ved utleie av leilighet plikter seksjonens eier å sørge for at skiltingen alltid er oppdatert. Annen skilting eller oppslag i gården skal forhåndsgodkjennes av styret.

Ekstra bestilling av nøkler må gjøres av eier gjennom forretningsfører (Obos). Kostnader vedrørende bestillingen faktureres eier direkte. Ekstra bestilling av portåpner til garasje må gjøres av eier og dette faktureres direkte til eier.

§ 6. SØPPEL
Vanlig husholdningsavfall legges i lukkede poser og plasseres i søppeldunkene. Brannfarlig avfall og søppel som renholdsarbeiderne ikke vil ta med seg, må enhver beboer/seksjonseier selv besørge bortkjøring av. Papiravfall plasseres i papircontainere. Hvis papir eller papp ikke får plass så må det kuttes eller brettes. Det skal ikke ligge ved siden av container. Sameiet har ikke egen

glass/metallcontainer.

§ 7. BALKONGER
Det er ikke tillatt å plassere gjenstander på balkongen som virker skjemmende og er til sjenanse for naboene.

Det er kun tillatt å bruke elektrisk eller gassgrill på egne balkonger, terrasser samt fellesområdene.

Røyklukt og partikler siver lett inn i leilighetene på grunn av byggets ventilasjon. Det oppfordres til å holde røyking på balkong, terrasse og svalgang til et minimum hvis dette oppleves som sjenerende for naboer.

§ 8. DYREHOLD
Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge det ikke er til plage for andre beboere/seksjonsbrukere. Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby dette dyret hvis det beviselig er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen. All lufting av hunder og andre dyr skal skje utenfor felleområdene. Det er båndtvang på fellesområdene.
Hunder og andre dyr må ikke gjøre fra seg på fellesområdene. Sameiet har opprettet et inngjerdet areal for lufting av husdyr bak blokkene.

§ 9. UTLEIE OG EIERSKIFTE
Utleie og eierskifter må meldes skriftlig til styret/forretningsfører.

Eier blir erstatningsansvarlig for enhver skade som følge av overtredelse av hus-ordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Hun/han er også ansvarlig for at husordensreglene blir gjort kjent for og overholdt av leietaker, hennes/hans husstand og/eller andre personer som gis tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Ved eierskifter må seksjonseier påregne å betale gebyr til forretningsfører.

§ 10. 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, hjemmeside, epost eller normal post.

VEDTEKTER

VEDTEKTER
for
St. Halvards gate 20 sameie
org.nr. 913 496 426

Gnr. 233 bnr. 180 i Oslo kommune.

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av eierseksjonssameiet
Endret på ordinært årsmøte 27. mai 2020.

§ 1
Sameiets navn
Sameiets navn er St. Halvards gate 20 sameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 3 hus (A, B og C) med 94 boligseksjoner (snr. 1-94) på eiendommen gnr. 233 bnr. 180 i Oslo kommune.

Sameiet er basert på brøkdeler som svarer til den enkelte seksjons bruksareal (ekskl. tilleggsdeler, boder, terrasser, balkonger og parkeringsplasser mv.), slik det er fastsatt i begjæring om seksjonering med vedlagte tegninger. Sameiet har en nevner i eierbrøken på 6661.

De enkelte bruksenhetenes hoveddeler består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen iht. seksjonsbegjæringen. Balkonger er inkludert i seksjonenes hoveddel og markterrasser er tilleggsdeler til seksjonene. Parkeringsplasser i kjeller og utendørs, er tilleggsdeler til seksjonene. Boder og sportsboder i kjeller er også tilleggsdeler til seksjonene.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheters hoveddel eller tilleggsdel, er fellesareal. Dette gjelder likevel ikke for de parkeringsplassene i kjeller og utendørs som utbygger har tinglyst bruksrett til (se vedlegg 1).

Den enkelte sameier har eiendomsrett til en ideell andel av eiendommens fellesareal (foruten de parkeringsplassene i kjeller og utendørs som utbygger har tinglyst bruksrett til), og har enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende har grunnbokshjemmel til.

§ 3
Formål
Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for eiere og brukere av boligseksjonene. Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål

§ 4
Rettslig råderett
Med de begrensninger som måtte følge av eierseksjonsloven og disse vedtekter, har sameierne full rettslig rådighet over sine seksjoner, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse. Ethvert salg, overføring og utleie skal meldes til styret eller sameiets forretningsfører for registrering.

Etter opprettelsen av sameiet (dvs etter at oppdelingsbegjæringen er tinglyst), kan den rettslige rådigheten ikke begrenses i vedtektene eller på annen måte uten at eieren av seksjonen har gitt sin tilslutning.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

§ 5
Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta på sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig. En sameier har rett til å ta med en rådgiver til møtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Dersom et forslag som etter vedtektene eller etter loven må vedtas med minst to tredjedelers flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning, revidert regnskap og revisjonsberetning.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøte behandle:

1. Styrets årsberetning og reviderte regnskap for foregående kalenderår

2. Valg av styre og varamedlemmer

3. Valg av revisor

§ 6
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av sameierne fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 7
Sameiermøtets vedtak

I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller av lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Med mindre annet følger av disse vedtekter eller av lovgivningen, kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet målt etter sameierbrøken for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene

b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold

c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter til et annet formål

f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum

g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige samlede fellesutgiftene etter § 10

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like

b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser eller endrer den rettslige rådigheten over seksjoner i forhold til det som følger av nærværende vedtekter

c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i §§ 10 og 11

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 8
Styret

Sameiermøtet skal velge et styre som består av styreleder og to til fire styremedlemmer. I tillegg velges to varamedlemmer. Styreleder velges særskilt.

Styrets medlemmer og varamedlemmer velges av sameiermøtet for to år av gangen, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid vedtas av det sameiermøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet.

Styret er ansvarlig for forvaltningen av sameiets fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter og årsmøtevedtak. Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styrets medlemmer er tilstede. Vedtak

treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styrelederen stemmer for.

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

Styrets tjenestetid opphører ved avslutning av det sameiermøtet som velger nytt styre.

Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger. Av protokollen skal det klart fremgå hvilke saker som er behandlet og hvilke vedtak som ble fattet. Dissenser skal protokolleres.

Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter.

§ 9
Bruken av eiendommen

9.1. Generelt
Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, med mindre noe annet følger av disse vedtektene. Sameiermøtet treffer, innenfor rammen av disse vedtektene, bestemmelser om hvorledes fellesarealer/fellesrom skal benyttes. Hver sameier plikter å medvirke til at fellesarealer/fellesrom blir holdt ryddig og rengjort.

9.2. Fasader og balkonger
Sameiermøtet fastsetter skriftlige retningslinjer for montering av utelamper på balkonger, markiser, utvendige persienner, parabolantenner og lignende på byggets fasader, herunder på/i balkonger. Slike innretninger kan kun settes opp i samsvar med sameiets retningslinjer. Balkonger skal for øvrig brukes og møbleres i overensstemmelse med gjeldende FDV-instruks for sameiet.

9.3. Parkering
a) Det er totalt 50 parkeringsplasser i parkeringskjelleren og 18 parkeringsplasser utendørs. Parkeringsplasser i kjeller og utendørs er seksjonert som tilleggsdeler til de angjeldende seksjonene som har kjøpt parkeringsplass. Det er ikke mulig å eie en p-plass uten samtidig å eie en seksjon. P-plasser kan selges/kjøpes mellom seksjoner. Reseksjonering og kostnader knyttet til dette er kjøpers ansvar.

b) Syv av p-plassene i sameiet er definert som HC-plasser, som er tilrettelagt for funksjonshemmede. Dersom en sameier som ikke har HC-behov er tildelt HC-plass, må denne sameieren vike dersom en annen sameier som har parkeringsplass i eierseksjonssameiet dokumenterer behov for HC-plass. Sameieren som må vike fra HC-plassen overtar plassen til sameier som har HC-behov. Det skjer altså et bytte av parkeringsplass sameierne imellom. Søknad om HC-plass sendes styret. Styret tar stilling til om dokumentasjonen for HC-plass er tilstrekkelig og fatter beslutning om bytte. Enhver sameier plikter i et slikt tilfelle å akseptere og signere en reseksjoneringsbegjæring. Kostnader forbundet med reseksjoneringsbegjæringen bæres av den seksjonen som skal tillegges HC-plassen. Styret kan alene vedta reseksjonering i forbindelse med slik ombytting av parkeringsplass.

Er det installert ladeuttak på HC plassen må denne flyttes eller erstattes. Kostnader ved dette tilfaller seksjonen som skal ,overta plassen.

c) Den enkelte sameier som har parkeringsplass står fritt til å leie ut parkeringsplassen. Utleie må meldes til styret. Sameierne i eierseksjonssameiet har fortrinnsrett ved utleie. Parkeringsplassene som er merket som HC-plasser kan kun leies ut dersom leier av parkeringsplassen er opplyst om og forpliktet til ombytte av parkeringsplass i henhold til punkt 9.3 c).

d) Ref. § 9.3 a) er parkeringsplasser definert som er tilleggsdel til seksjonen. Det er ikke mulig å eie en p-plass uten samtidig å eie en seksjon. P-plasser kan selges/kjøpes mellom seksjoner. Reseksjonering og kostnader knyttet til dette er kjøpers ansvar.

9.4. Boder og sportsboder
Boder og sportsboder i kjelleren er seksjonert som tilleggsdeler til de respektive seksjonene.

9.5. Takterrasser blokk A og C
Eiendommens blokk A og C har felles takterrasser på taket. Disse takterrassene er fellesareal, som kan disponeres av samtlige av seksjonseierne. Innenfor eierseksjonslovens rammer kan sameiermøtet fastsette ordensregler for bruk av takterrassen for å ivareta hensynene til orden, renhold og ferdsel mv.

§ 10
Vedlikehold av fellesarealer mm

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlikeholdt.

For sameiets felles forpliktelser, jfr. § 10, er den enkelte sameier ansvarlig iht sin sameierbrøk. For øvrig er det gitt regler om fordeling av fellesutgifter i vedtektenes § 11.

Styret kan gjennomføre pålegg som blir gitt sameiet av offentlige myndigheter, og sameierne er forpliktet til å betale omkostninger for dette i overensstemmelse med de prinsipper om kostnadsdekning som følger av vedtektene.

Det utarbeides årlig forslag til vedlikeholdsprogram for de fellesområder som omfattes av sameiets felles forpliktelser, jfr. § 10, som fremlegges på årsmøtet for godkjennelse.

§ 11
Felleskostnader

Sameiets felleskostnader er kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

Felleskostnadene fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Felleskostnader forbundet med tv og evt. kollektivt bredbånd fordeles mellom sameierne med en lik andel pr tilknyttet bruksenhet (inkludert hybel).

Felleskostnader forbundet med garasjekjelleren fordeles mellom sameierne som eier garasjeplass med en lik andel per garasjeplass.

Felleskostnader forbundet med utvendige parkeringsplasser fordeles mellom sameierne som eier utvendig parkeringsplass med en lik andel per parkeringsplass.

Alle bygningsmessige konstruksjoner, tak, fasader mv er undergitt sameiets felles ansvar, herunder utskifting av vinduer og inngangsdør til hver bruksenhet.

§ 12
Betaling av fellesutgifter

Sameierne skal innbetale forskuddsvis den 1. i hver måned et á kontobeløp til dekning av sin andel av de årlige budsjetterte fellesforpliktelser. Beløpets størrelse fastsettes av styret, slik at de samlede á kontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av á kontobeløpet for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter er mislighold fra sameierens side.

§ 13
Ansvar for egen seksjon

Sameierne er selv ansvarlige for og betaler alt innvendig vedlikehold av sin bruksenhet inklusive tilleggsdeler. Sameierne skal herunder holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn.

Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet vedta å la arbeidene utføres for vedkommende sameiers regning.

§ 15
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret (huseierforsikring/ huseierkasko) i godkjent selskap.

Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes ved like.

Innredningsarbeider og påkostninger tilført bruksenhetene etter første gangs overtakelse, må sameierne selv dekke med egen forsikring.

Innboforsikring må dekkes av den enkelte sameier.

§ 16
Lovbestemt panterrett

For krav som følger av sameieforholdet har de andre sameierne lovbestemt panterett i seksjonene. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver seksjon svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 17
Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierene proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv

om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

§ 18
Mislighold og fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt gjennom namsmyndighetene.

Medfører en sameiers 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 tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 19
Forholdet til eierseksjonsloven

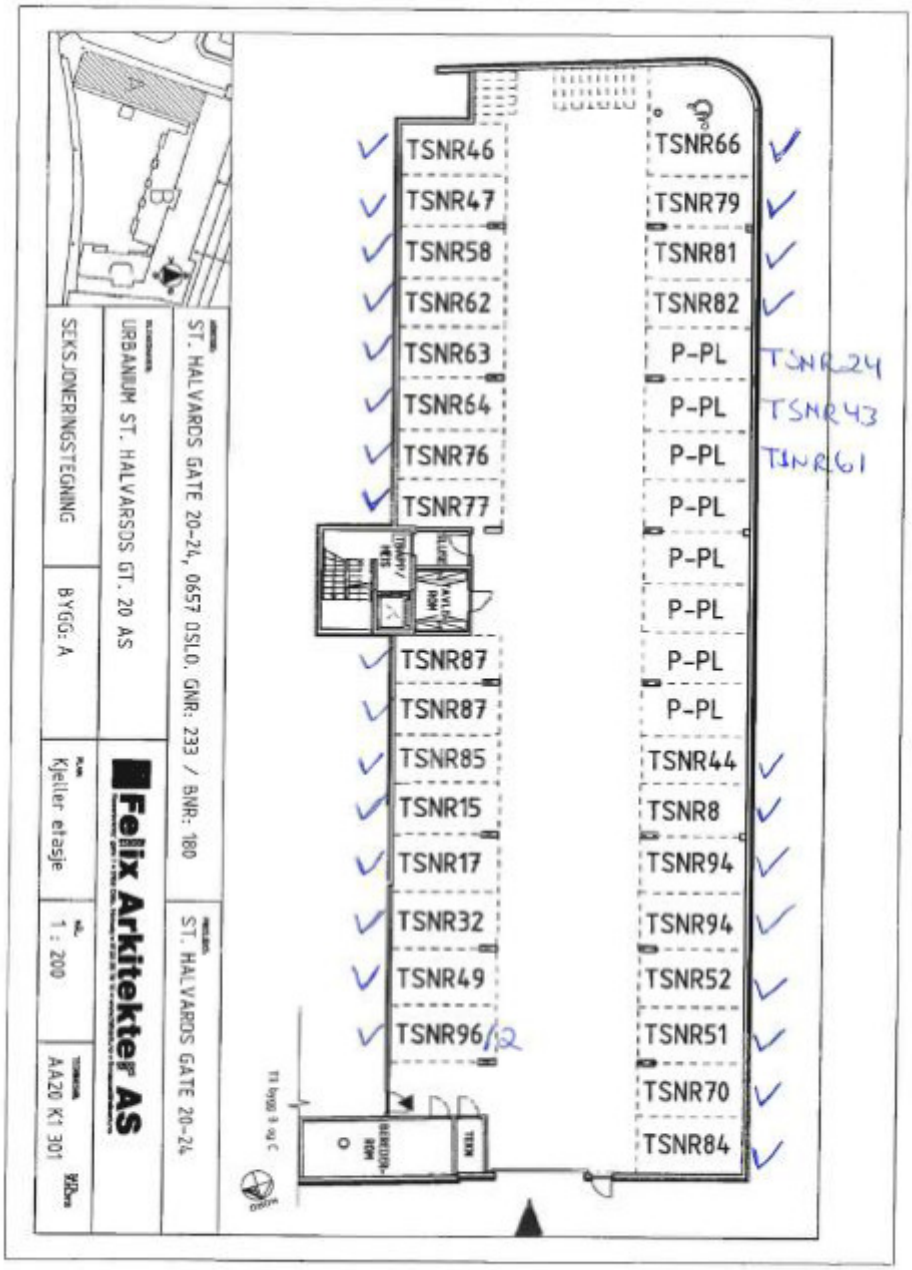
Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse så framt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

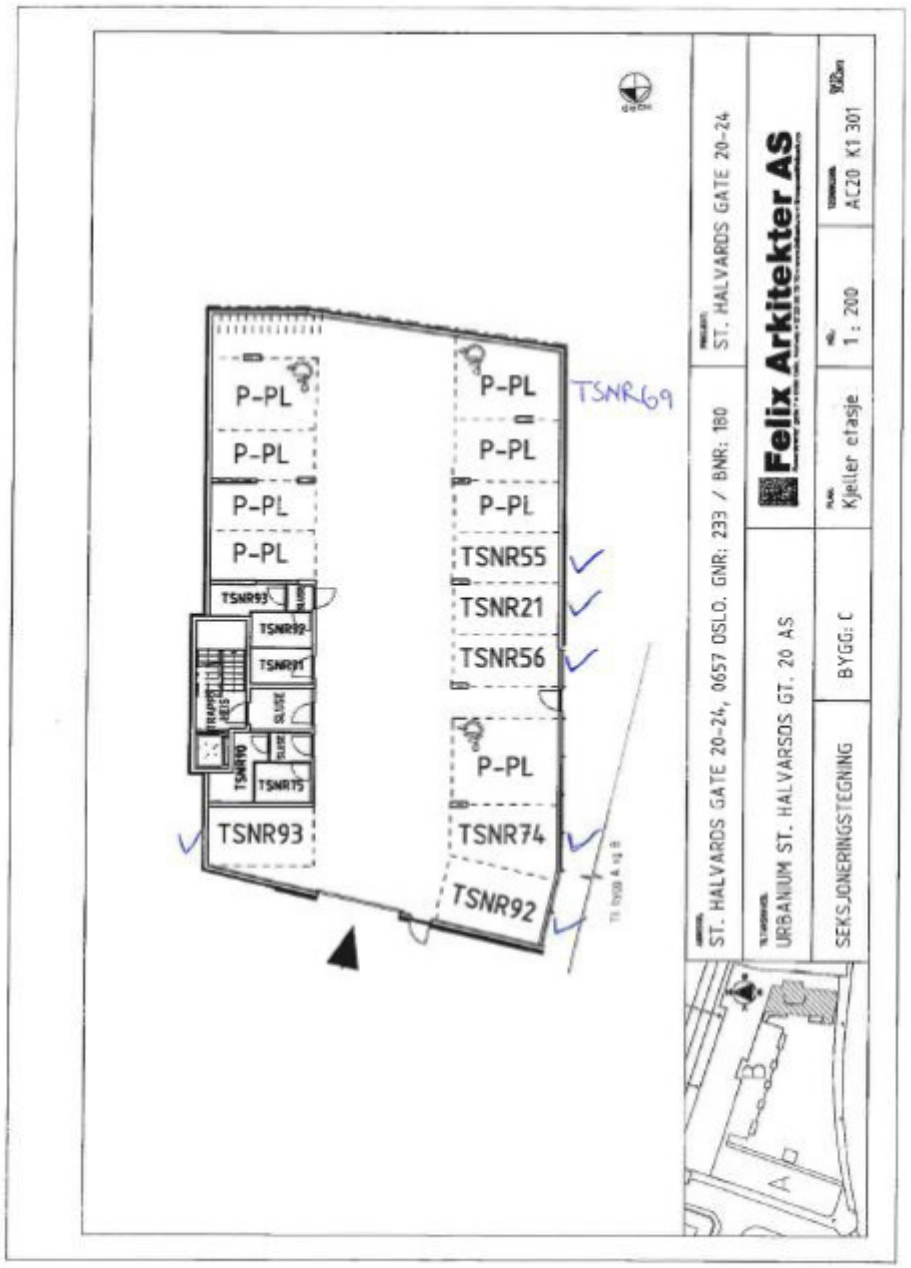
§20
Kamera/videoovervåking i fellesområdene

Overvåking skal skje i henhold til de til enhver tid gjeldene lover, regler og retningslinjer. Videre skal styret melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

ooOoo

Vedlegg: Oversikt fordeling p-plasser inne og ut pr 21.01.2014


TSNR46
TSNR47
TSNR58
TSNR62
TSNR63
TSNR64
TSNR76
TSNR77
TSNR87
TSNR87
TSNR85
TSNR15
TSNR17
TSNR32
TSNR49
TSNR96/12
TSNR66
TSNR79
TSNR81
TSNR82
P-PL
P-PL
P-PL
P-PL
P-PL
P-PL
P-PL
TSNR44
TSNR8
TSNR94
TSNR94
TSNR52
TSNR51
TSNR70
TSNR84
TSNR24
TSNR43
TINR61
ST. HALVARDS GATE 20-24, 0657 OSLO. GNR: 233 / BNR: 180
URBANIUM ST. HALVARDS GT. 20 AS
SEKSJONERINGSTEGNING
BYGG: A
Kjeller etasje
1 : 200
AA20 K1 301
Felix Arkitekter AS
ST. HALVARDS GATE 20-24


P-PL
P-PL
P-PL
P-PL
TSNR93
TSNR92
TSNR91
SLUSE
TSNR90
TSNR75
TSNR93
P-PL
P-PL
P-PL
TSNR55
TSNR21
TSNR56
P-PL
TSNR74
TSNR92
TSNR69
ST. HALVARDS GATE 20-24, 0657 OSLO. GNR: 233 / BNR: 180
URBANIUM ST. HALVARDS GT. 20 AS
SEKSJONERINGSTEGNING
BYGG: C
Felix Arkitekter AS
ST. HALVARDS GATE 20-24
1 : 200
AC20 K1 301
Kjeller etasje
A
B


Klostergata
Gjøvikbanen

FERDIGATTEST

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Felix arkitekter AS
Rosenkrantz' gate 7
0159 OSLO

Dato: 14.05.2014

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200907832-77 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Camilla Sunde | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ST.HALVARDS GATE 20 - 24	Eiendom:	233/180/0/0
Tiltakshaver:	Urbanium St. Halvards gate 20 AS co/ Urbanium AS	Adresse:	PB 1688 Vika, 0120 OSLO
Søker:	Felix arkitekter AS	Adresse:	Rosenkrantz' gate 7, 0159 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST – ST. HALVARDS GATE 20 - 24 - BLOKK A, B OG C

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/

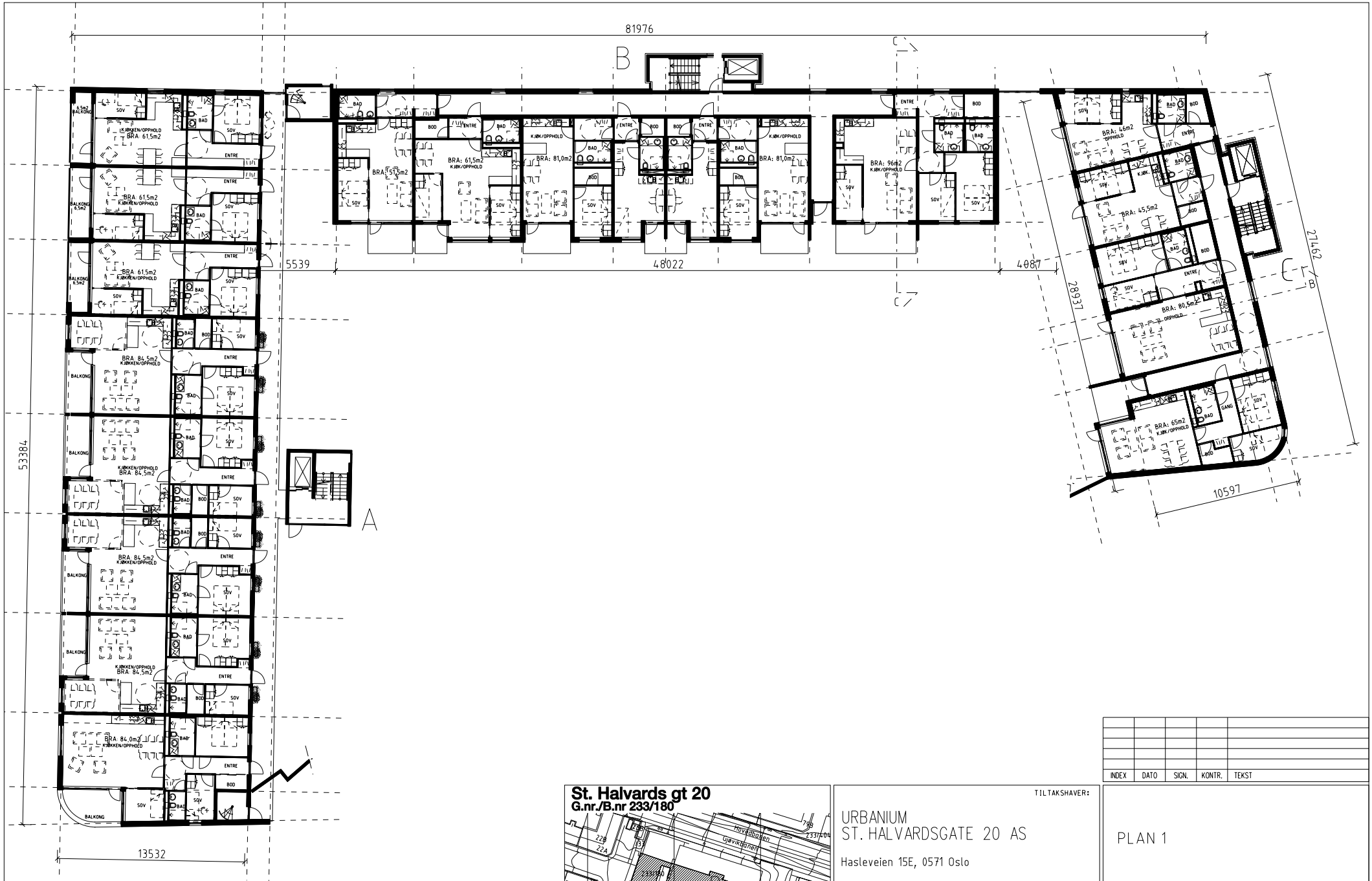
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 14.05.2014 av:

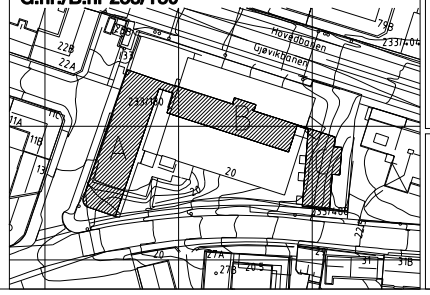
Camilla Sunde - Saksbehandler
Sigurd Knudsen - enhetsleder

Kopi til:
Urbanium St. Halvards gate 20 AS co/ Urbanium AS, PB 1688 Vika, 0120 OSLO, post@urbanium.no

BYGGETEGNING



St. Halvards gt 20
G.nr./B.nr 233/180



INDEX	DATO	SIGN.	KONTR.	TEKST

TILTAKSHAVER:

URBANIUM
ST. HALVARDSGATE 20 AS

Hasleveien 15E, 0571 Oslo

PROSJEKTERENDE:

Felix Arkitekter AS
Rosenkrantz gate 7, 0159 Oslo tlf 23 357970 fax 23 357971 www.felixark.no

PLAN 1

MÅLESTOKK	TEGN. STATUS
1:250	ENDRINGSSØKNAD R.T.

TEGNET	KONTROLL	DATO
SL	FV	24.05.11

FAG	TEGN. NR.	INDEX
ARK	AH20 01 301	

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Tove Lise Teilman
ST. HALVARDS GATE 22

Dato: 14.11.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86501418
8163232

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.233 BNR. 180

Vi viser til bestilling av 20241114 for ST. HALVARDS GATE 22.

GNR. 233 BNR. 180

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.01.2014.

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

5106.5 m²

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

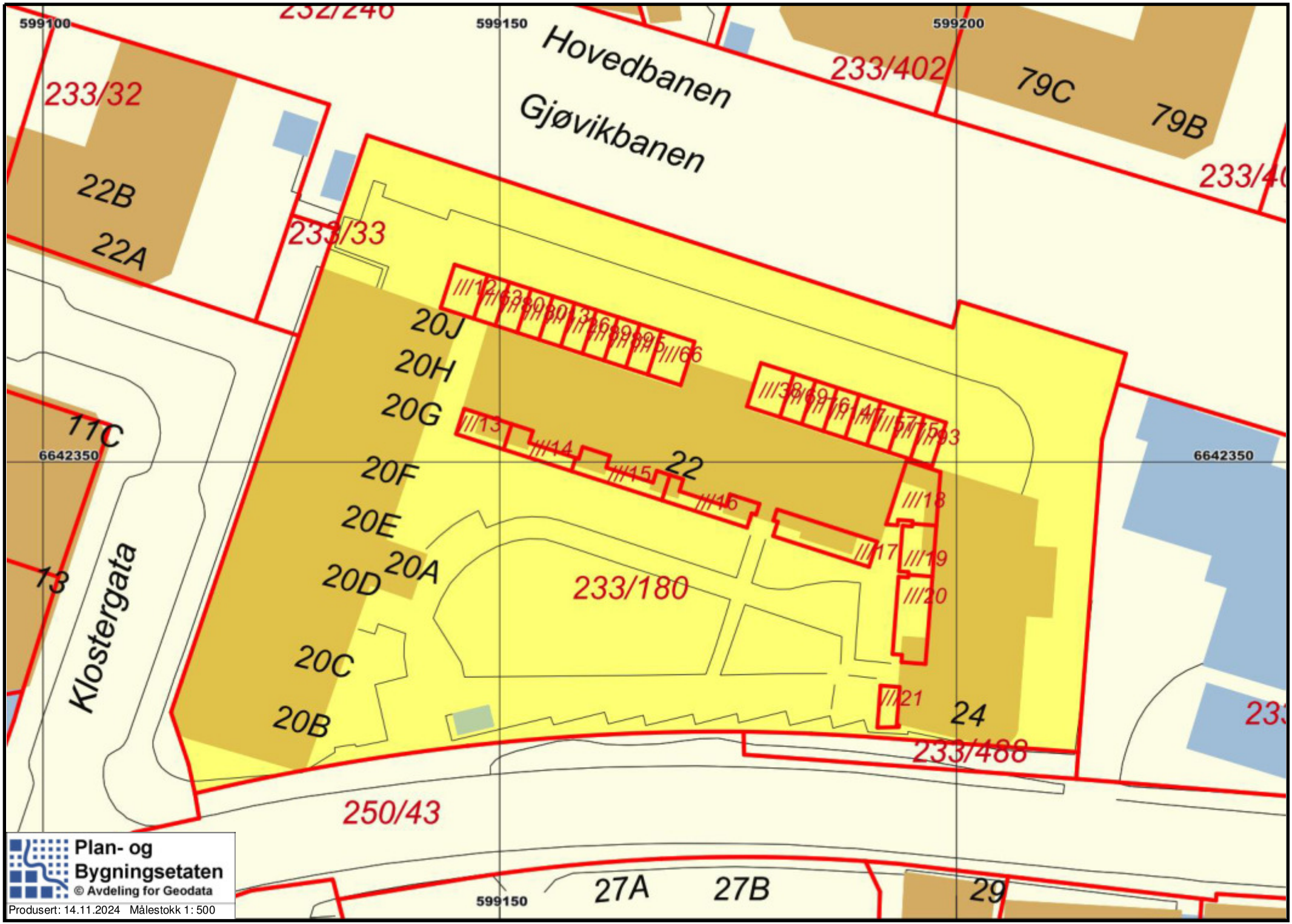
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 28 teiger.

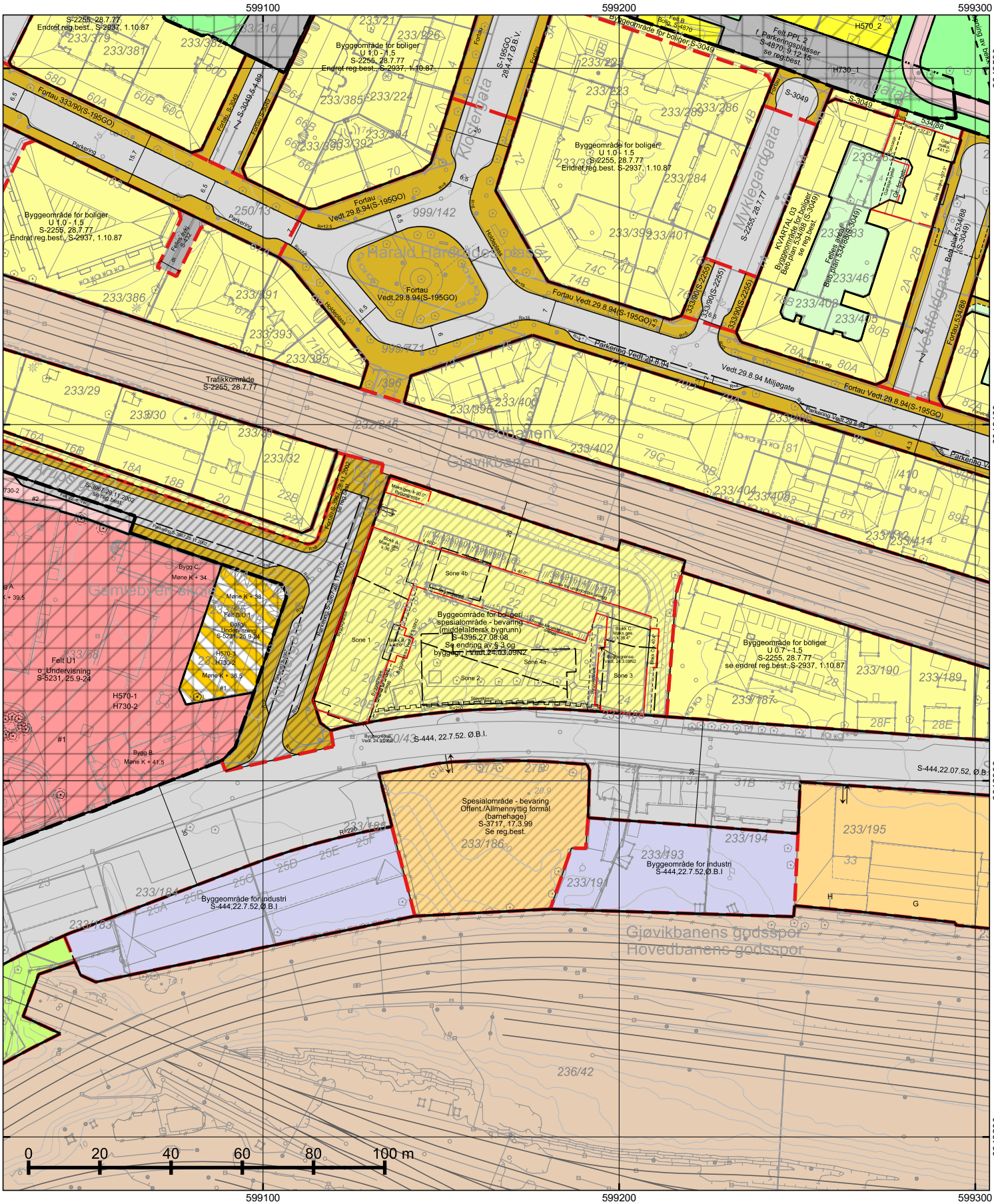
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


599100
599150
599200
6642350
6642350
Hovedbanen
Gjøvikbanen
233/32
22B
22A
233/33
233/402
79C
79B
20J
20H
20G
20F
20E
20D
20C
20B
20A
22
233/180
11C
13
Klostergata
24
233/488
250/43
27A
27B
29
599150
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 14.11.2024 Målestokk 1: 500

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.11.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

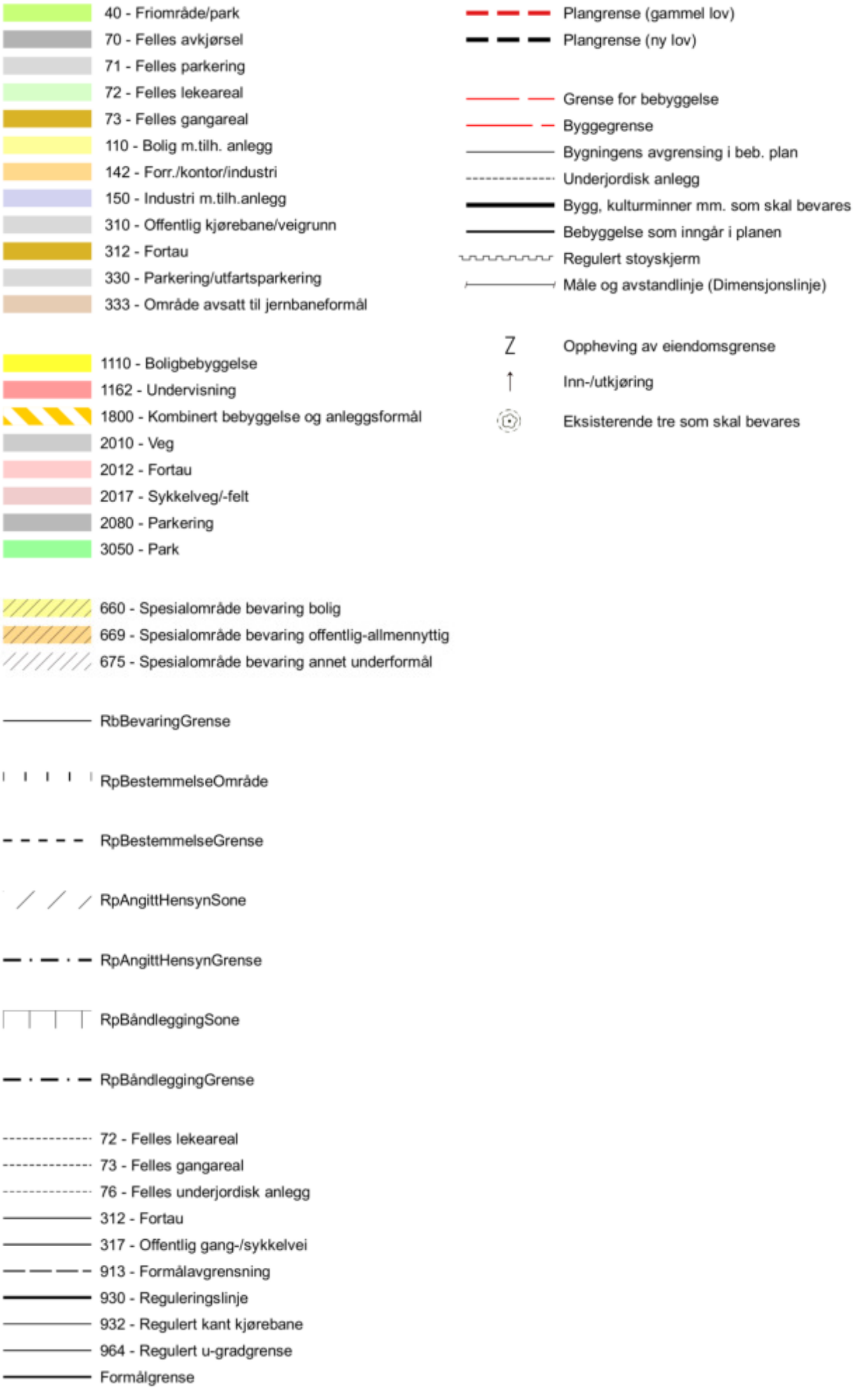
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

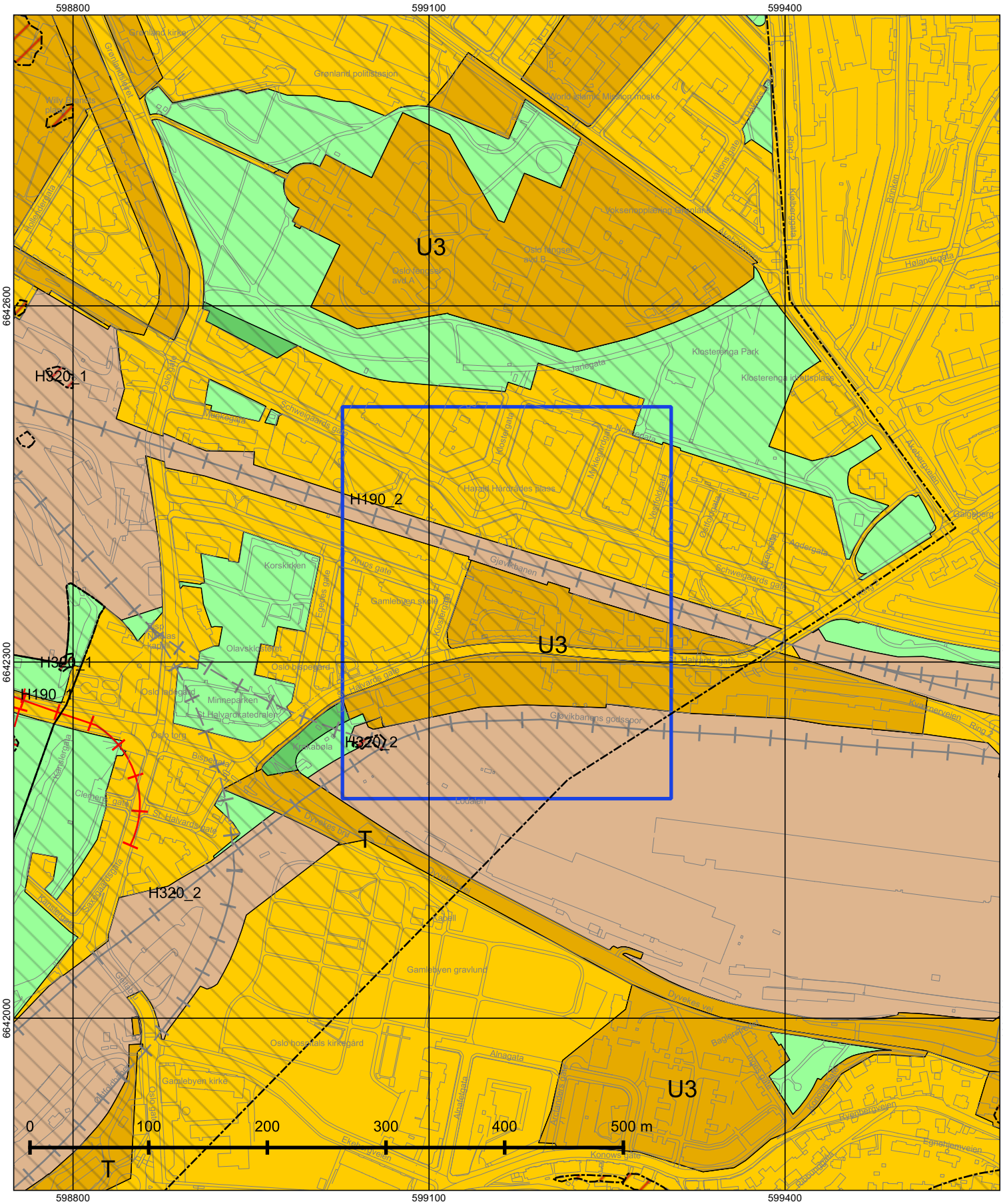
PlottID/Best.nr: 136175/ 86501418
Adresse: ST. HALVARDS GATE 22
Gnr/Bnr: 233/180
Deres ref.: 17723/ WM120_6_3005345
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.11.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 136175/86501418
Deres ref.: 17723/ WM120_6_3005345

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



S-3967

Oslo

S-3967

Arups gate,Egedes gate og Klostergate endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser.Reguleres til offentlig trafikkomr.- (forhage,vei og fortau)/spesialområde - bevaring (middelaldersk bygrunn)

Vedtaksdato: 28.11.2002
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 199607210
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 199607210

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ARUPS GATE, EGEDES GATE OG KLOSTERGATA.

§ 1. Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:
Offentlige trafikkområder/spesialområde:
Boliger (forhage) / bevaring - middelaldersk bygrunn
Vei, parkering / bevaring - middelaldersk bygrunn
Fortau / bevaring - middelaldersk bygrunn

§ 3. Spesialområde bevaring (middelaldersk bygrunn)
Reguleringsområdet omfatter middelaldersk bygrunn med kulturlagene som ligger under eksisterende veivolum. Tiltak som fremkommer av planen og som kulturminnemyndighetene har vurdert i forhold til lov av 9.juni 1978 nr 50 om kulturminner (klm) §8 omfattes ikke av formålet. Eksempelvis vil ikke anlegg av vei, fortau og forhage samt tiltak som ikke går dypere ned i kulturlagene enn eksisterende veivolum omfattes av reguleringsformålet spesialområde: bevaring (middelaldersk bygrunn).

Reguleringsformålet omfatter tiltak som ikke er klart beskrevet og dimensjonert i planen og som kulturminnemyndighetene ikke har vurdert i forhold til kulturminneloven. Eksempelvis vil tiltak som krever større gravedybde enn forutsatt i planen omfattes, - herunder kabelgrøfter samt graving for ledningsnett, sluk og membran. Disse tiltakene vil fortsatt omfattes av klm § 4, jf § 3. For disse tiltakene må det vurderes om det skal gjennomføres undersøkelser etter kulturminneloven § 9, og eventuelt søkes om tillatelse i henhold til klm § 8, første ledd før det kan gis tillatelse etter plan- og bygningsloven, jf. pbl § 95 nr 2.

Ved inngrep i grunnen må det undersøkes om tiltaket vil komme i konflikt med kulturminner og om arkeologiske undersøkelser må foretas. Byantikvaren skal kontaktes i god tid før tiltak igangsettes.

§ 4. Forhagene skal benyttes av tilstøtende boliger. Forhagene skal ikke bebygges eller benyttes til parkeringsformål.

§ 5. Gatebelysning skal primært utføres som pendelbelysning med wire festet i tilstøtende fasader.

S-4395

Oslo

S-4395

ST. HALVARDS GATE 20. Endret reguleringsplan med regulerings- bestemmelser for gnr. 233 bnr. 180. Reguleres til byggeområde for boliger/spesialområde bevaring- (middelaldersk bygrunn).

Vedtaksdato: 27.08.2008
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200507729
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Endret §§ 4 og 5. Bystyret 24.9.08,sak 326/08
Knytning(er) mot andre planer: V240309N2, 200507729

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ST. HALVARDS GATE 20, Gnr.233 Bnr.180

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket PSK-200507729 og datert 03.09.2007, revidert 10.03.2008.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
- Byggeområde for boliger / Spesialområde – bevaring (middelaldersk bygrunn)

§ 3. Utnyttelse
Maks % -BRA = 190 %.
Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes ikke med i bygningens bruksareal.

§ 4. Plassering og høyder
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og maksimale gesimshøyder som vist på plankartet.
Mot jernbanen tillates det etter avtale med Jernbaneverket at heis-/trappehus overskrider byggegrensen med inntil 2,5 m, dvs. 17,5 m fra midt av nærmeste spor.
På inntil 10 % av takflaten tillates oppbygg for ventilasjon/heis/trapp over maksimal høyde.
Støyskjerm på takterrasse kan gå inntil 3 m over maksimal gesimshøyde.
Balkonger i Klostergata skal ligge innenfor fasadelivet.
Det tillates oppført boder for sykkelparkering utenfor byggegrensen langs støyskjerm mot St. Halvards gate.

§ 5. Utforming
Nybygg skal tilpasses murgårdsbebyggelsen fra 1800-tallet og bevaringsverdig kulturmiljø i Gamlebyen, men bør gis et moderne uttrykk slik at det fremgår hva som er nytt. Med tilpasning menes at materialbruk, detaljering, farger og beplantning skal harmonere med eksisterende struktur og bebyggelse i området.
Bebyggelsen skal ha flate tak.
Det tillates svalgang kun for blokk A. Svalgangen skal deles opp med trapp/heis og gis en utforming som ivaretar krav til sikkerhet og en god estetisk utforming.
Det stilles krav til variasjon i materialbruk og vindusutforming på nordvendt vegg mot jernbanen.
Leilighetsfordeling skal beregnes sammenlagt for alle felt og skal tilsvare:
Kategori 1 - Maksimum 20 % leiligheter med 40 - 50 m^2 BRA
Kategori 2 - Minimum 30 % leiligheter med 50 - 80 m^2 BRA
Kategori 3 - Minimum 50 % leiligheter med over 80 m^2 BRA.

§ 6. Avkjørsel
Avkjørsel skal være fra Klostergata som vist med pil på plankartet.

§ 7. Parkering
Det skal avsettes plass til bil- og sykkelparkering i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo. Minimum 75 % av boligenes biloppstillingsplasser skal legges i garasjekjeller og minimum 10 % av plassene skal være utformet for bevegelseshemmede.

§ 8. Uteoppholdsarealer
Det skal opparbeides minimum 25 m^2 uteoppholdsareal pr leilighet. Gårdsrom, takterrasser, balkonger og private hager med støyverdier L_{Aden} = 55 dB eller lavere kan medregnes som uteoppholdsareal. Minimum 50 % av uteoppholdsarealene skal være på bakkeplan.
Lekeplass skal opparbeides som del av uteoppholdsarealet på bakkeplan, og skal gi mulighet for samhandling mellom barn og voksne.

§ 9. Utomhusplan
Sammen med søknad om tiltak skal det utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200 som viser parkering for bil og sykkel, interne veger og stier, avkjørsel, utforming av lekeplass, eksisterende og ny vegetasjon, eksisterende og nytt terreng og behandling av overflatevann.
Området skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene.

§ 10. Støy

Bebyggelsen skal ikke utsettes for støy som overstiger de lavest anviste grenseverdiene i T-1442 "Støy i arealplanlegging". Det skal opparbeides støyskjermer som vist på plankartet. I tillegg skal det oppføres støyskjermer på takterrasser mot nord. Det må oppføres tett fasade mot jernbanen. Oppholdsrom kan ikke plasseres ut mot jernbanen.

Ny bebyggelse skal ikke utsettes for vibrasjoner overstigende $v_{w,95}$ = 0.3 mm/s. Det må gjøres tiltak mot strukturlyd, slik at summen av strukturlyd og luftlyd fra jernbanen ikke overstiger L_{Amaks} = 45 dB.

§ 11. Rekkefølgebestemmelser

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene, skal det settes opp sikkerhetsgjerde eller støyskjerm mot jernbanen. Sikkerhetsgjerdet/støyskjermen med tilhørende skilting og avskjerming i forhold til høyspenningsanlegget skal gis en utforming og design i samsvar med gjeldende lover og forskrifter slik disse er nedfelt i Jernbaneverkets tekniske regelverk. Det skal videre hindre klatring og ferdsel mellom boligområdet og sporområdet. Gjerdet skal plasseres i en avstand på minimum 1,5 m fra master på sporområdet. Endelig utforming skal godkjennes av Jernbaneverket.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene, skal fortau langs St. Halvards gate 20 opparbeides i henhold til gjeldende regulering.

For alle grave-, pele-, spunte- eller sprengningsarbeider innenfor 30 m fra midten av nærmeste spor er eier /tiltakshaver forpliktet til å foreta grunnundersøkelser/beregninger og forelegge resultatet av disse for Jernbaneverket i god tid før det skal søkes igangsettingstillatelse for arbeidene. Før det igangsettes noen arbeider innenfor 30 m fra sporområdet skal Jernbaneverket varsles. Gjeldende helse-, miljø- og sikkerhetsforskrifter for arbeider nær trafikkert jernbanespor og høyspenningsanlegg skal følges.

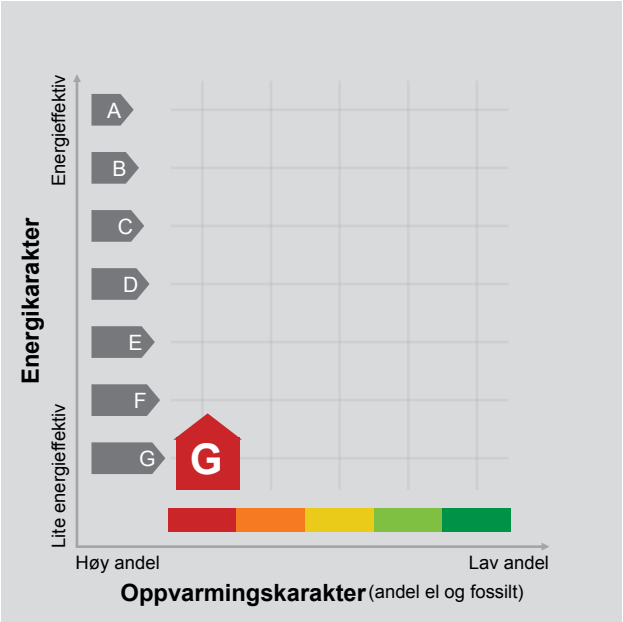
Innenfor sonene 1-3 skal det foretas arkeologisk overvåkning ved maskinell graving i avmerket del av byggegrop for bygg og i avmerkede områder for ledningstraseer. Dersom det forekommer intakte kulturlag skal disse frigjøres gjennom en arkeologisk utgravning. Ved realisering av godkjent reguleringsplan skal det fremlegges oversikt over kostnader knyttet til arkeologisk overvåkning og begrensede arkeologiske utgravninger, jf. kulturminnelovens § 10.

Innenfor sonene 4a eller 4b skal det foretas en arkeologisk undersøkelse etter at eksisterende bygg er fjernet for å få kartlagt om det forekommer automatisk fredete kulturlag igjen under bygget. Dersom slikt skulle forekomme, kan det være aktuelt med ytterligere overvåkning ved graving for bebyggelse som ikke er omfattet av sonene 1-3.

ENERGIMERKING

ENERGIATTEST

Adresse	St. Halvards gate 22
Postnummer	0192
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	233
Bruksnummer	180
Seksjonsnummer	15
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300169913
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2024-51035
Dato	15.11.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ALEXANDER MCCOIG



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2013
Bygningsmateriale:	
BRA:	83
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
St. Halvards gate 22	300169913	H0102	15	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2013

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	23 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	83 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m²
Oppvarmet BRA	83 m²
Totalt BRA	83 m²
Oppvarmet luftvolum	216 m³
U-verdi for yttervegger	0,15 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	1,85 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	101,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,95 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	92 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,93
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	22.11.2018

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.01
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	266,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	11,9 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	336,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	29 882 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	360,03 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	26 498 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	360,03 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	29 882 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	29 882 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	29 882 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
St. Halvards gate 22
Gnr. 233 Bnr. 180 Snr. 15 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
6-24-0619

Meglerforetak: Park Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Thor Vegard Bjørnerud
Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 99 49 15 05
E-post: thorvegard.bjornerud@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater