PRIVATMEGLEREN
GAMLE OSLO

ST. HALVARDS GATE 25D
VEDLEGG TIL
SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører og kommunen

Tinglyst seksjonering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet

St. Halvards gate 25 D, 0192 OSLO

OSLO kommune

gnr. 233, bnr. 185, snr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 39 m² BRA-i: 37 m²



Befaringsdato: 11.03.2025 **Rapportdato:** 12.03.2025 **Oppdragsnr.:** 14158-2271 **Referansenummer:** XL2061

Autorisert foretak: OP Arnesen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Peter Arnesen **Vår ref:**

O P Arnesen AS

Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig

Telefon. 950 70 070

op@oparnesen.no

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

Norsk takst

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

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

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

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

OP Arnesen AS

Rapportansvarlig

Ole Peter Arnesen
Uavhengig Takstingeniør
op@oparnesen.no
950 70 070

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms eierseksjon med sentral og populær beliggenhet i Gamlebyen.

Overbygget balkong på 8 m² med fin utsikt.

Takhøyden i leiligheten er 2,63 m.

Boligen ligger i 3. etasje og består av entré, stue/kjøkken, bad og soverom.

Det følger i tillegg med en kjellerbod på 2 m².

Leiligheten ble pusset opp og planløsningen endret i 2018.

Det ble gjennomført El-tilsyn uten avvik i 2020.

Rehabilitering av bad i regi av Sameiet i 2022.

Det er i tillegg opplyst om blant annet følgende oppgraderinger i regi av Sameiet:

- Nytt bergvarmeanlegg i 2019.
- Oppussing av oppganger i 2012.
- Utskifting av leilighetsdører i 2012.
- Rehabilitering av tak og fasader i 2008-2010.

Oppvarming og varmt forbruksvann fra bergvarmeanlegg.
Varmekabler på badet.

Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken og på kritiske steder på bad. Det er ikke avdekket unormale verdier.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfatter eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel, tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

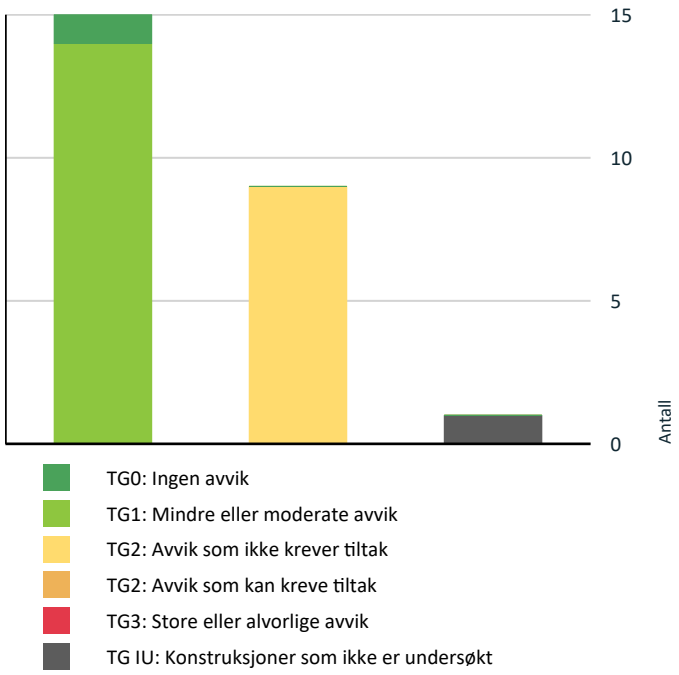
Leilighet

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

Planløsningen er endret i 2018 ved at kjøkkenet ble flyttet til fordel for eget soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

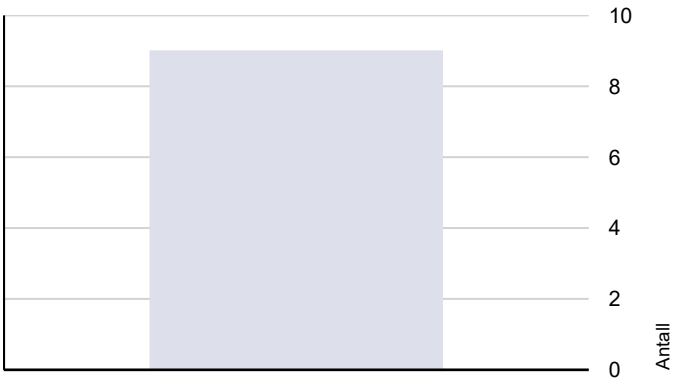
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra Eiendomsverdi.no.
Arealene er angitt i henhold til målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.
Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften.
Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning generelt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1940

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Boliggård over 8 etasjer og kjeller med heisadkomst mellom etasjene.
Fundamenter, bærekonstruksjoner og etasjeskiller er av betong.
Fasader er pusset og malt. Valmtak tekket med papp/membran.
Det er opplyst at fasader og tak ble rehabilitert i 2008-2010.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler.

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2023.

TG 1 Dører

Leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydisolering 35 dB.
Det er opplyst om ny leilighetsdør i 2012.

Balkongdør med 2-lags isolerglass fra 2023.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget balkong på 8 m² med utgang fra stuen.
Eier opplyser at styret har planer om overflatebehandling av balkonger.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

1-stav hvitlakkert eikeparkett.
Smartpanel panelplater på vegger.
Himlinger består av pusset og malt betong.
Det er opplyst at overflater ble fornyet i 2018.
Nymalte vegger på soverommet i 2021 og nymalte himlinger i stue/kjøkken og entrè i 2025.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av støpt betong.
Det er kun målt høydeforskjeller innenfor toleransekravet.
Målinger er gjennomført i stue og kjøkken.

TG 1 Innvendige dører

Malt glatt dør til badet fra 2022.
Formpresset dør til soverommet fra 2018.

TG 1 Garderober

Garderobeskap fra 2018 med innredning samt innvendig belysning og bevegelses-sensor på soverommet.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Det er opplyst at badet ble rehabilitert i regi av Sameiet i 2022 og at det foreligger dokumentasjon.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og nedforet malt himling med innfelte LED-downlights.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Nedsenket gulv i dusjen.
Det er målt tilstrekkelig fall på badegulvet og 30 mm høydeforskjell mellom topp sluk og fliser ved dørterskel.
Funksjonskravet er 25 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og fuktsikring av gulv med underliggende banemembran. Vegger er fuktsikret med smøremembran.
Smøremembran har forventet brukstid på ca. 30 år.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med:
- Dusj med innfellbare glassvegger.
- Servantseksjon med skuffer og heldekkende kompositttvask.
- Speil med lys.
- Vegghengt wc.
- Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon angis med TG 2.
Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke krav til etablering av mekanisk ventilasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er rehabilitert i 2022 og det foreligger dokumentasjon. Undersøkelsen er derfor ikke nødvendig etter standardens krav.
Det er søkt med fuktindikator på kritiske steder på badet. Det er ikke avdekket unormale verdier.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning fra 2018 med profilerte fronter og laminat benkeplater. Planlimt rustfri oppvaskkum og ett-greps blandebatteri. LED-benkebelysning. Komfyrvakt.
Integrerte hvitevarer som består av:
- Stekeovn.
- Nedfelt Induksjonstopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøl og frys.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkeninnredning med noe bruksslitasje på benkeplaten.
Det er ikke påvist automatisk vannstoppventil i kjøkkenbenken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres automatisk vannstoppventil for røropplegg i rom uten sluk og list mellom vegg og kjøkkenbenk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).
Ventilatoren mangler deksel på undersiden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Deksel bør monteres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannforsyning med rør i rør system og forkrommede rør fra 2022 på badet. Rørfordelingsskap med stoppekraner for varmt og kaldt vann og automatisk vannstoppventil er plassert på badet.

TG 2 Vannledninger

Vannforsyning med rør i rør og plastrør på kjøkkenet. Vannrørene er felt ned i gulvet under parketten fra badet. Arbeidet ble utført i 2018 av et familiemedlem som er rørlegger ifølge forrige eier.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke påvist automatisk vannstoppventil og det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres automatisk vannstoppventil for røropplegg i rom uten sluk og tettemuffer i enden av varerørene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern og plast. Avløpspumpe er plassert i kjøkkenbenken og avløpsrør er felt ned i gulvet under parketten frem til avløp på badet. Arbeidet ble utført i 2018 av et familiemedlem som er rørlegger ifølge forrige eier.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist liten dimensjon på avløpsrøret fra kjøkkenet og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Eier opplyser at det ikke har vært problemer med pumpen eller avløpsrøret men at de er forsiktige med å unngå matrester og lignende i kjøkkenvasken slik at det ikke skal oppstå forstoppelse. Nærmere undersøkelser bør gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon angis med TG 2.
Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1. Det er ingen lufteventil på soverommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke krav til etablering av mekanisk ventilasjon. Det bør etableres ventilering på soverommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmesentral

Oppvarming med radiator via sentralvarmeanlegg tilknyttet bergvarme.
Det er opplyst at det ble etablert nytt bergvarmeanlegg i 2019.

TG 1 Andre installasjoner

Bredbåndstilknytning. Porttelefon.

TG 2 Vannbåren varme

Oppvarming med radiatorer via sentralvarmeanlegg tilknyttet bergvarme. Det er radiator i stue/kjøkken.
Radiatoren på soverommet er fjernet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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.

Fordelingskurser er sikret med jordfeilautomater.
Det er 4 fordelingskurser.
Hovedsikringer på 32 A. Fjernavlest måler.
Det er opplyst om El-tilsyn uten avvik i 2020.
Sikringsskapet ble oppgradert med 3 nye jordfeilautomater og store deler av det elektriske anlegget ble fornyet i 2018. Arbeidet ble utført av et familiemedlem ifølge forrige eier.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Samsvarserklæring for nytt bad i 2022 er fremvist.
   TG 2 er satt basert på at det ikke foreligger samsvarserklæring fra 2018.

Inntak og sikringsskap

3. 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?
   Nei

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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.

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

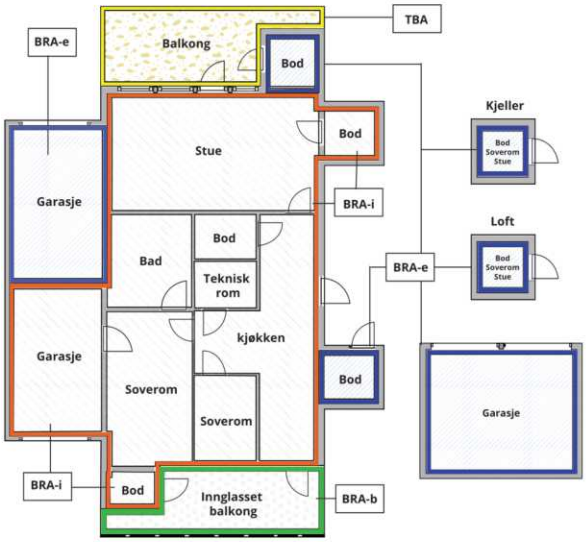
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	37			37	8
Kjeller		2		2	
SUM	**37**	**2**			**8**
SUM BRA	**39**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Entré, Bad, Stue/kjøkken, Soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Boder som ligger utenfor boenheten 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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Planløsningen er endret i 2018 ved at kjøkkenet ble flyttet til fordel for eget soverom.

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
Kommentar: Det henvises til de enkelte kontrollpunktene.

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)**
Leilighet	37	0

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2025	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør
	Hanna Blem Lindstrøm	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	233	185		20	1750 m²	Eiendomsverdi.no	Ikke relevant

Adresse

St. Halvards gate 25 D, 0192 OSLO

Hjemmelshaver

Lindstrøm Hanna Blem

Kommentar

Eiendommen er seksjonert og arealet gjelder hele Sameiet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og populær beliggenhet i Gamlebyen.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Om tomten

Eiet tomt på 1750 m² som tilhører Sameiet.

Parkering

Parkeringsoblat kan kjøpes og gir rett til parkering på Sameiets tomt.
For øvrig beboerparkering i området.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.03.2025	Utfylt av eier.	Gjennomgått		Nei
Eier	11.03.2025	Opplysninger gitt av eier på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.03.2025	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	12.03.2025	
2	12.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/XL2061

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Gamle Oslo

Oppdragsnr.
306250045

Selger 1 navn
Hanna Blem Lindstrøm

Gateadresse
St. Halvards gate 25D

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

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: 306250045

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenoverte bad og skiftet ut vann- og avløpsrør tilhørende bad/wc i 2022 i regi av sameiet.
Arbeid utført av	VBM Byggfornyelse

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Fornyet membran og sluk i baderomsprosjekt.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Styret i sameiet har hatt ansvar for å byggemelde arbeidet.

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det er utført totalrenovering av vann/avløp av VBM Byggfornyelse i 2022.
Arbeid utført av	VBM Byggfornyelse.

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

Beskrivelse	Det ble i 2023 montert nytt beslag og skader på mur/puss er utbedret øverst på byggets gavlvegg. Styret har planer om å overflatebehandle balkonger.

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utført arbeid på El-anlegg i forbindelse med baderomsrenovering (samsvarserklæring). Av tidligere eier ble det i 2018 lagt nye stikkontakter og lyspunkter i stue, komfyrvakt og lys i kjøkken (mangler samsvarserklæring).
Arbeid utført av	O. Stabell Elektriske og av tidligere eier.

Filer

Sluttkontroll - samsvarserkl'ring 25D M3.pdf

Overordnet samsvarserkl'ring St Halvardsgate 25 D-F. O Stabell.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 306250045

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det var i tidligere salgsrapport dokumentert kontroll av elektrisk anlegg via Elvia - Infratek Elsikkerhet AS, dato: 21.10.20.

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Styret engasjerte Thorendahl AS for å utbedre skader oppdaget øverst på byggets gavlvegg i 2023.
Arbeid utført av	Thorendahl AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

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: 306250045

Dokumenter

O. Stabell - St Halvards gate -Risikovurdering f況 utf況else - stemplet.pdf

FDV beboer - Sameiet St. Halvards gt. 25D-F.pdf

Document reference: 306250045

Tilleggskommentar

I 2018 ble det installert pumpe på kjøkken og rør under gulv på kjøkken/mellomgang av tidligere eier.

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 forsikringspremie er 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: 306250045

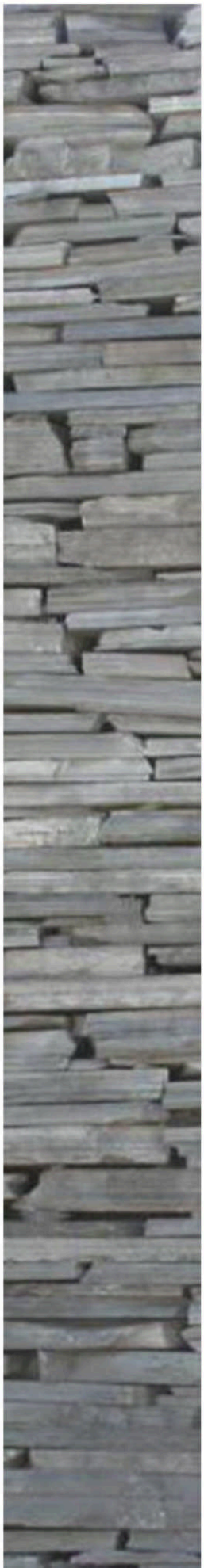
E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hanna Lindstrøm	741dcce3bf75bf142dc48c0a adb96ccb5cca4faf	08.03.2025 11:39:18 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 306250045

- 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



VBM
Byggfornyelse

Beboer-FDV

13.06.2022

Modernisering av baderom, VVS- og elektroanlegg.

- *fundamentet til et vellykket byggeprosjekt*

Innhold

Innledning 3
Kontaktinformasjon 4
Drift og vedlikehold 4
Generelle råd og tips 4
Stoppekraner i leilighet 5
Stoppekraner i kjeller 5
Automatisk vannavstengingsventil 6
Drensåpning under toalett 7
Vannlåser (sluk, servanter og vaskemaskin) 7
Vegger, gulv og tak 8
Ventilasjon 8
Baderomsmøbler 8
Rensing av vannlås 9
Porselenservant 9
Blandebatterier 10
Dusjgarnityr 10
Dusjdører 10
Vaskemaskin 10
Varmekabler 11
Ettermontering av utstyr 11
Garantier 12

Innledning

VBM Byggfornyelse skiftet i 2022 ut alle vann- og avløpsrør tilhørende bad/wc og kjøkken i leilighetene i Sameiet St. Halvards gt. 25D-F. I den forbindelse ble alle bad/wc og vann- og avløpsrør til kjøkken rehabilitert. Kontrakten med sameiet innbefattet de- og remontering av utstyr. Alle andelseiere har hatt mulighet til å bestille oppgradering av møbler og utstyr via direktebestilling av VBM Byggfornyelse, eller egeninnkjøpt utstyr. Dette har blitt utført gjennom egne bestillingsmøter der ordrebekreftelse for valgt møbler, utstyr og fliser er tilsendt hver enkelt beboer. Vann og avløp til kjøkken er også levert nytt i prosjektet.

Du har nå mottatt en forvaltning, drifts- og vedlikeholds instruks (FDV) for arbeider og installasjoner VBM Byggfornyelse har utført. Hensikten med FDV-instruksen er å forebygge skader, sikre at anlegget fungerer, samt gi opplysninger om forebyggende kontroll og vedlikehold. Behov for større vedlikehold eller reparasjon kan forekomme. Slike oppgaver må prioriteres og vil ofte kreve bistand fra fagpersoner.

Ved å følge råd, tips og veiledningene i FDV-instruksen får du som bruker større glede av anlegget, samt at det forebygger skader og totaløkonomien blir bedre.

Oslo, 13.06.2022

VBM Byggfornyelse AS

Kontaktinformasjon

Kategori	Firma	Navn	Mobil nr.	E-post
Byggherre/Kunde	Sameiet St. Halvards gt. 25D-F	Styreleder: Cecilie Huse	410 62 256	husepost@mail.com
Prosjektleder BH	OBOS Prosjekt AS	Raymond Nielsen	950 66 362	raymond.nielsen@obobs.no
Prosjektleder TE	VBM Byggfornyelse AS	Vegar Bredeli Kanck	924 35 696	vegar.kanck@vbmbyggfornyelse.no
Anleggsleder TE	VBM Byggfornyelse AS	Viggo Devik		
Rørleggerarbeid	Norli VVS	Bjørn Jevne	415 25 325	bjorn@norlivvs.no
Elektroarbeid	O. Stabell	Miro Brnic	977 28 429	miro@ostabell.no
Mur og flis	MPFC AS	Michael Pedersen	488 99 881	mp@mpfc.no
Membran	Ekrogn Tak og Membran AS	Mats Ekrogn	413 49 494	mats@ekrogn.no
Branntetting	VBM Brannsikring	Simen Johnsen	920 84 998	simen@vbmbrannsikring.no
Riving	Entreprenørbygg	Soss Phung	906 13 482	soss@entreprenorbygg.no

Drift og vedlikehold

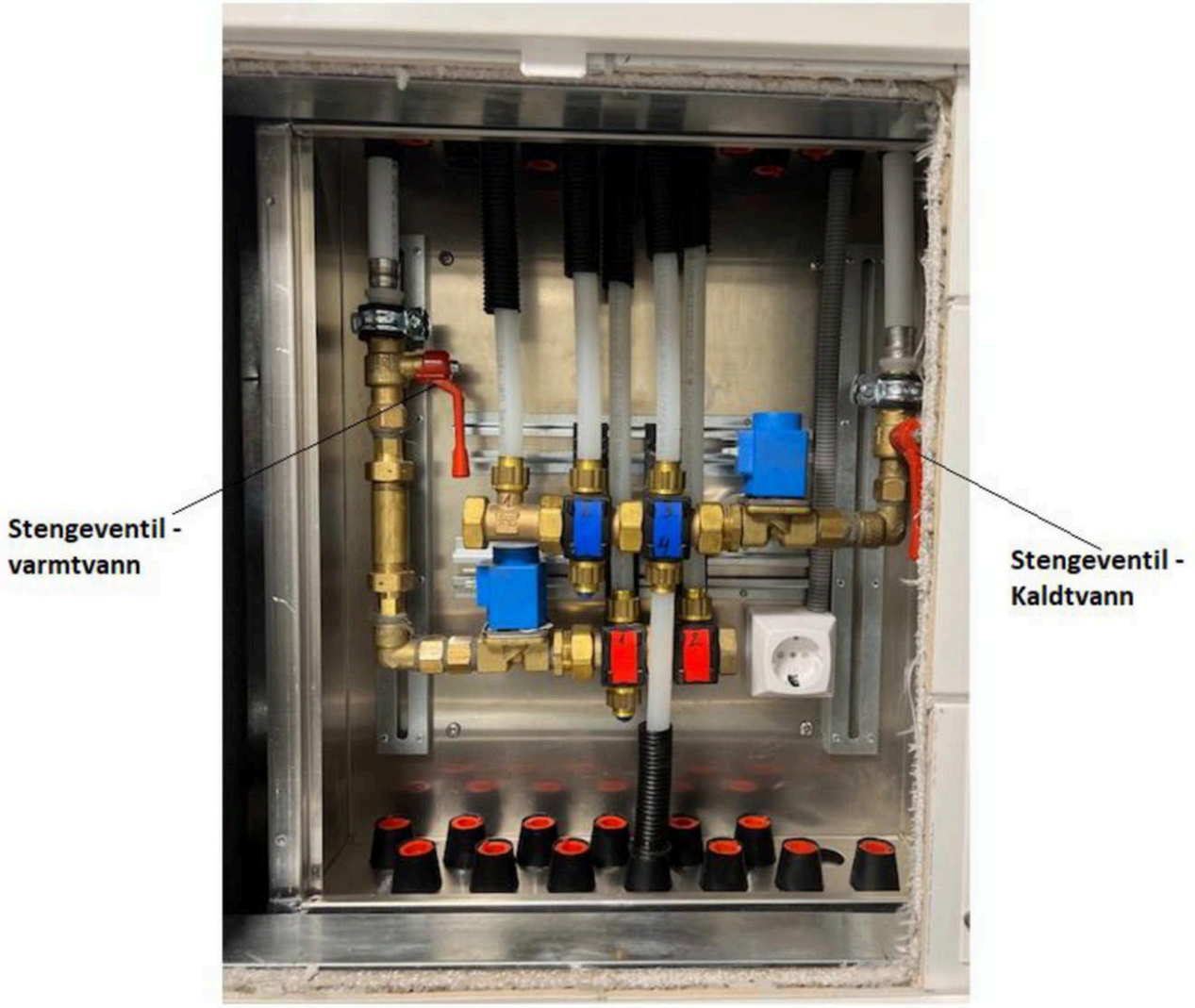
Generelle råd og tips

Bruk kun godkjent utstyr og godkjent rørlegger ved installasjoner. Før du utfører arbeid i våtrom bør du søke råd hos en fagmann.

- Vær nøye med renhold og bruk anbefalte rengjøringsmidler.
- Unngå å bore hull i våtsoner (spesielt dusj) på baderommet.
- Husk å lufte ut fuktigheten i våtrom etter dusjing og lignende.
- Rens sluk og vannlåser jevnlig for å unngå dårlig avrenning.
- Bruk aldri vaskemaskin eller oppvaskmaskin når det ikke er noen hjemme.
- Steng stoppekranen når du reiser bort, og i nødssituasjoner.
- Steng vanntilførselen til oppvaskmaskin og vaskemaskin når disse ikke brukes – husk å åpne kranene igjen ved bruk.
- Ikke dekk til gulv med matter, skittentøykurver uten bein eller andre ting som gjør at varmen fra gulvet ikke får fritt omløp.

Stoppekraner i leilighet

Stoppekraner til leiligheten er plassert i fordelerskap på badet over WC, en kran for varmtvann og en kran for kaldtvann. Vannet stenges ved å vri hendelen ¼ omdreining slik at hendelen står 90 grader på røret. Dette bør testes en til to ganger per år for å unngå at kranen setter seg. Åpning av kranen bør gjøres sakte for å unngå plutselig trykkforskjell, og mulig slitasje/skade på rør og koblinger. Dersom det oppstår en lekkasje eller utstyr skal skiftes, må kranene stenges.



Figur 1. Fordelerskap

Stoppekraner i kjeller

Stoppekraner for stigeledning/stamme til leilighetene er plassert i kjeller ved avgreiningen på kjellerstrekket. Disse stoppekranene er merket med varmt-/kaldtvann. Vannet stenges ved å vri hendelen ¼ omdreining slik at hendelen står 90 grader på røret. Dette bør testes en til to ganger per år for å unngå at kranen setter seg. OBS! Test bør kun utføres i regi av styret/vaktmester.

Åpning av kranen bør gjøres sakte for å unngå plutselig trykkforskjell, og mulig slitasje/skade på rør og koblinger.



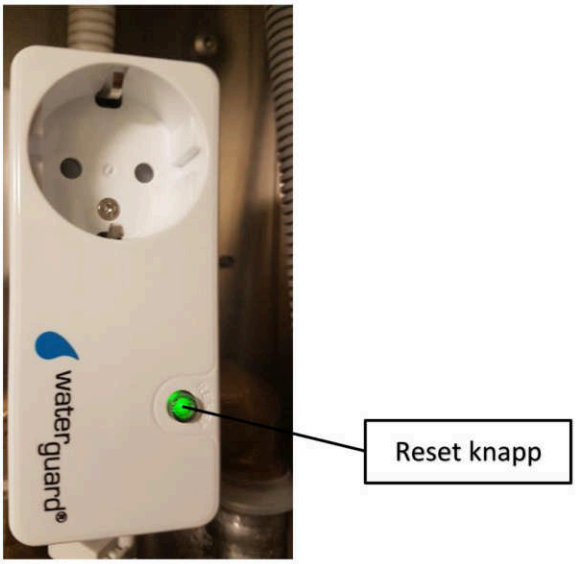
Figur 2. Stoppekran i kjeller

Automatisk vannavstengingsventil

På kjøkkenet under servantskap og oppvaskmaskin ligger det en sensorledning som er tilkoblet en automatisk vannavstengingsventil / lekkasjestopper i fordelerskapet, I noen tilfeller er denne plassert under kjøkkenbenk. Dersom sensorledningen får fuktighet på seg eller kommer i kontakt med vann vil det komme en pipelyd fra adapteren i fordelerskap, Reset knappen vil da lyse rødt og vannet vil bli stengt av magnetventilene. Dette er for hindre ødeleggende lekkasjer og skyldes enten vannlekkasje eller andre forhold som vask el. Lokaliser vannlekkasjen/vannsøl og tørk opp hvis mulig. Lydsignalet stoppes ved å holde inn «Reset»-knappen og da hører man ventilene åpne seg, den vil fortsatt lyse rødt hvis sensoren fortsatt er våt. Steng stoppekranene og kontakt rørlegger hvis det dreier seg om en vannlekkasje som ikke kan stoppes av beboer.

Når skaden, evnt. vannsølet er utbedret må den våte delen av sensoren tørkes grundig med en tørr klut, trykk på «Reset»-knappen og lyset vil skifte fra rødt til grønt og magnetventilene vil åpne.

Systemet må testes minst 2 ganger per år. Testing gjøres ved å legge en fuktig klut over sensorledning. Når dette er utført følges overliggende veiledning for å aktivere vannstopperventilen.



Figur 3 Automatisk vannavstengingsventil

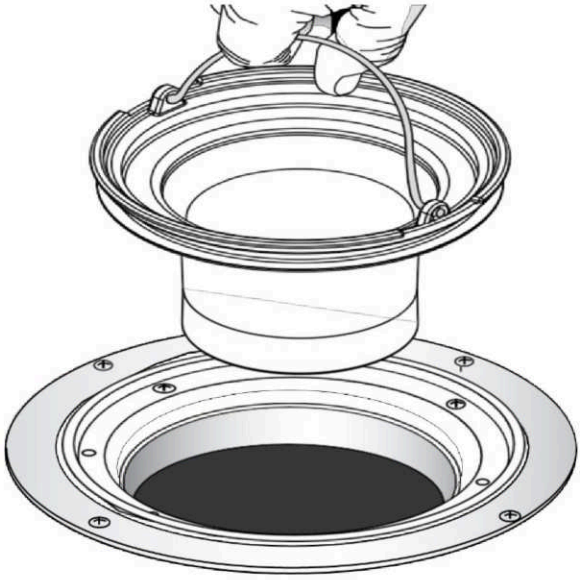
Drensåpning under toalett

Under toalettskålen er det laget en spalte/åpning i veggen. Ved eventuelle lekkasjer fra sisternen eller vannrør utenfor fordelerskapet vil lekkasjevann renne ut gjennom drensåpningen under WC. Ved slikt tilfelle må vannet stenges umiddelbart ved å følge anvisning over. Etter vannet er stanset må rørlegger eller VBM kontaktes umiddelbart for å finne årsaken til lekkasjen. Dersom vannet ikke stopper å renne, må stoppekraner i kjeller stenges.

Vannlåser (sluk, servanter og vaskemaskin)

Alle sluk bør rengjøres en gang pr. halvår. Gjerne oftere dersom badet brukes regelmessig av mange familiemedlemmer.

Hovedsluk i dusjsonen bør renses som vist i figur under. Sluket må renses for hår, smuss etc. etter at risten er fjernet (vippes opp med f.eks. en skrutrekker). Utløpet kan renses etter at vannlåsen er tatt ut. Spyl vannlåsen med vann ved behov. Etter rengjøring trykkes vannlåsen på plass og risten settes tilbake.



Figur 4 – Bilde av vannlås i hovedsluk

Dersom sluket /avløpet oppleves tett etter at trinnene over er fulgt, kan avløpsåpner benyttes. Avløpsåpner anbefales i flytende form. Avløpsåpner som ikke er flytende kan bli sittende fast i rørene, og dette kan føre til forsteining og etsing.

Vegger, gulv og tak

Når badet er nytt kan det ligge igjen litt fugestøv som kan vaskes bort med vann. Overflatene bør vaskes minst hver 14. dag for å hindre at skit setter seg i fuger mm. Bruk nøytrale eller litt alkaliske produkter (PH 6,5 – 7,5). Vær forsiktig med hyppig bruk av rengjøringsmidler som inneholder syrer (pH under 5). Ikke bruk grønnsåpe da den har fettstoffer som kan gi gode vekstforhold for sopp. Flisleverandører leverer diverse rengjøringsmidler for fliser og fuger hvis dette er nødvendig.

Pass også på de myke elastiske fugene i hjørnene og i overgang gulv/vegg. Rengjøres ikke disse kan det resultere i ansamling av sopp/muggvekst som er vanskelig å fjerne. Vask gjerne disse fugene med desinfiseringsmiddel som f.eks. klorid.

Taket er malt med våtromsmaling (fargekode S 0502-Y) og vaskes med fettløsende vaskemiddel.

Ventilasjon

Det er montert ny reguleringsventil for avtrekk på bad. Det er viktig at denne holdes helt åpen for å kunne oppnå maksimal ventilering av rommene og leiligheten generelt. Ventilasjonssystemet i bygget er basert på naturlig oppdrift, og det er viktig at tilluftsventiler i fasade og vindu holdes åpne hele tiden for å ikke skape undertrykk, samt få en riktig luftutskifting i leilighet og bad. Dersom dørene i leiligheten ikke har luftespalte under bør også dørene holdes åpne for å ivareta tilstrekkelig luftsirkulasjon.

Baderomsmøbler

Nye baderomsmøbler fra Vikingbad og Korsbakken er produsert i lakkert eller foliert MDF og/eller melaminbelagt sponplate, noe som gjør møblene enkle å holde rene. For at møblene skal beholde glansen og vare lenge er det viktig at du tar vare på møbelet ditt. Tørk alltid bort vann fra møbelet for å hindre at det trenger inn i skjøtene. Det holder å tørke med en tørr klut.

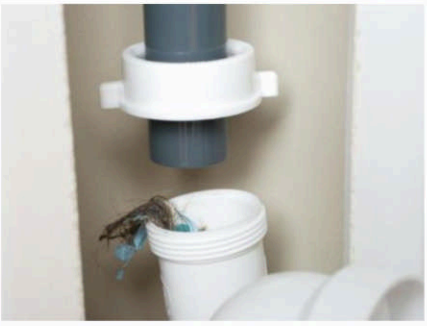
Rengjøring av baderomsmøblene gjøres enklest med en fuktig klut, eventuelt med litt vanlig miljøvennlig rengjøringsmiddel. Du bør unngå rengjøringsmidler og produkter som inneholder slipemidler, syrer, ammoniakk, aceton eller andre kjemikalier (som for eksempel skurepulver, hårspray, hårfarging, bleke-, hårfjernings- og neglelakkfjerningsmiddel m.m.) Skulle noen av disse midlene havne på møbelet bør dette fjernes umiddelbart for å unngå skader. Vær forsiktig ved bruk av skarpe gjenstander i nærheten av møbelet slik at disse ikke skader møbelets overflate.

For rens av bunnventil må proppen skrus av mot klokka slik at proppen løsner og avløp blir tilgjengelig. Rengjør undersiden av proppen samtidig.

Rensing av vannlås

Før vannlås under servant skrus opp så husk å plasser en bøtte under servanten slik at vann ikke lekker/renner på møbel eller på gulvet. Når bøtte er plassert kan vannlåsen skrus opp. Når vannlåsen er fri, rengjøres innsiden av rørene med vann, alternativt en børste (tannbørste fungerer fint til dette formålet). Alle hår- og skittrester fjernes før vannlåsen skrus på igjen. Det kan lønne seg å skifte pakninger ved rens av vannlås for å unngå drypplekkasjer. Drypplekkasje fra vannlås er indikasjon på at pakninger må skiftes. Hvor ofte vannlås må renses avhenger av bruk, men det anbefales å gjøre dette minimum 1 gang pr. år.





Porselenservant

Servanten bør ikke benyttes til hårfarging, oppskylling av klær som kan inneholde overflødige fargestoffer eller lignende. Dette kan farge av og lage flekker i servantens overflate. Det er viktig at det ikke benyttes sterke kjemikalier som klor, ammoniakk, syre, aceton, kraftige rengjøringsmidler og rengjøringsmidler med slipemidler, på servanten.

Daglig rengjøring foregår ved å tørke av servanten med en myk klut, fuktet i vann og mildt rengjøringsmiddel ved behov. Det må ikke benyttes vaskemidler som inneholder slipe- eller skuremidler. Skrubb, stålull, harde eller skarpe gjenstander kan gi riper i servantens overflate.

Blandebatterier

Fjern såpe- og kalkrester hver dag med en fuktig klut, så holder blandebatteriet seg som nytt. Ikke bruk rengjøringsmidler som er etsende, syreholdige eller slipende, ettersom de kan forårsake varige skader på forkromming, lakkering, forgylling osv.

Dersom det oppleves at det er dårlig vanntrykk eller ujevn vannstråle på servantbatteri eller kjøkkenbatteri, så må perlator sjekkes for smuss. Perlator sitter helt fremst på blandebatteriene og kan enkelt skrus av selv (se bilde under). Dersom det er smuss i silen så rengjøres denne.

Dersom det oppleves at det er dårlig vanntrykk i dusjen så kan dette også skyldes tette siler. For rens av disse må rørlegger kontaktes.



Figur 7 – sil på blandebatteri

Dusjgarnityr

For å holde kalken unna dusjens strålehull er de fleste dusjsett utstyrt med antikalkfunksjon. Gni hånden over de gummikledde vannhullene etter hver dusj, så holder du kalken borte.

Dusjdører

For å forenkle rengjøringen har dusjene store slette glassflater og profiler uten dype sprekker. Misfarging tas bort med sitron eller vinsyre o.l, skyll nøye etterpå. Kalkflekker tas bort med 50 grader varm eddik: gni inn, la det virke, skyll bort. Gjenta om flekkene er vanskelige å få bort. Bruk aldri slipende rengjøringsmidler på dusjdører eller dusjvegger.

Vaskemaskin

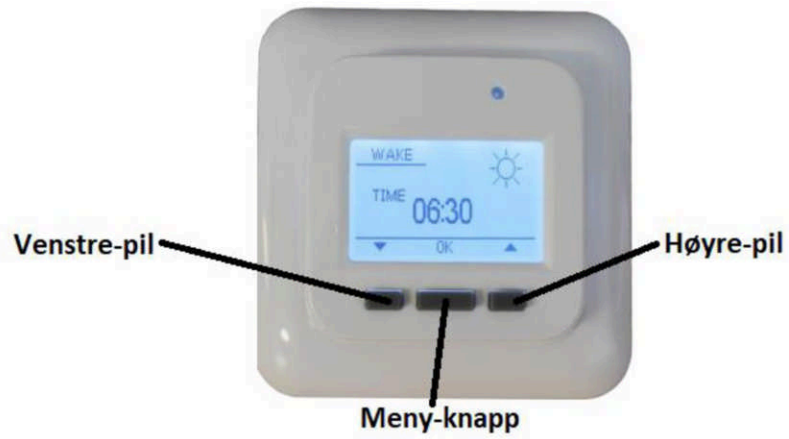
Kran til vaskemaskin bør kun være åpen når maskinen er i bruk. Kranen bør testes en til to ganger i året slik at den ikke setter seg.

Varmekabler

Varmekablene er elektriske med høy effekt. Gulvet må ikke tildekkes med tykke matter på gulvet, skittentøykurver med flat bunn, klær eller håndklestabler. Dette kan føre til overoppheting av varmekablene og varig skade.

Varmekabelen betjenes med effekturegulator med gulvføler. For å regulere temperaturen opp/ned så benyttes høyre-pilen for høyere prosent og venstre-pilen for lavere temperatur.
Om effektregulatoren skulle gå i «error»-modus, så må regulatoren tilbakestilles til fabrikkstandard. «Error» kan forekomme ved strømbrudd og liknende.

1. Trykk på meny-knappen
2. Bruk pilene til å gå bortover til «factory reset»
3. Trykk «Yes»
   Nå vil regulatoren settes opp på nytt
4. Benytt igjen pilene for å komme bort til menyen «power regulator»
5. Trykk «Yes»
6. Benytt pilene for å sette regulatoren til ønsket prosent-verdi



Figur 8 – Regulator til varmekabel

Ettermontering av utstyr

Vi anbefaler at håndklekroker, toalettrullholder e.l. er av type med limfeste eller sugekopp for å unngå hull i nye flisvegger med membran. Før montering er det viktig å rengjøre overflaten hvor produktet skal festes med fettfjerner.

Dersom du likevel benytter produkter med skruefeste så er det i første omgang viktig å bruke flisbor og boremaskin uten slag-funksjon. Dersom det er mulig – tilstreb å bore hull i fugene, ikke selve flisen. Hullene må uansett fylles med silikon for å hindre vann og damp fra å trenge inn. Benytt i tillegg syrefaste skruer, og plugg for å få god nok forankring.

OBS! Unngå å bore i rørinnkassing og loddrett linje fra stikkontakt til himling.

Garantier

Dersom du mener det foreligger grunn til klage på materiell eller utført arbeid, retter du i første omgang klagen direkte til OBOS Prosjekt AS. Klagen skal være skriftlig, og dette må skje innen rimelig tid etter at mangelen er oppdaget, og senest innen utløpet av reklamasjonsfristen på 5 år.

Vær også oppmerksom på at hvis uhell likevel skulle være ute, så er det lettere å diskutere erstatning med forsikringsselskap dersom forebyggende vedlikehold er gjort.

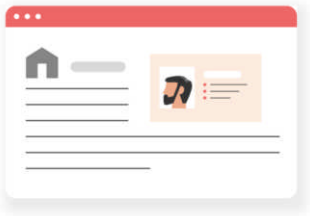
Vi takker for oppdraget.

Med vennlig hilsen

VBM
Byggfornyelse

SAMMENDRAG

Boligmappenummer:	DNY0745
Matrikkel:	301-233/185/0/20
Bruksenhet:	H0302
Andelsnr:	0



Hjemmelshavere:
Hanna Lindstrøm



Adresse:
St. Halvards Gate 25
D, 0192 OSLO

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 0 dokumenter)

Det er ikke lastet opp dokumenter av kvalifiserte håndverkere. Har du hatt håndverkere på besøk kan du be dem legge inn dokumentasjon på utført arbeid i din boligmappe.

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 13 dokumenter)

Boligeier har lastet opp dokumenter om sin bolig, men det er ikke gitt tillatelse om deling. Boligeier kan dele innholdet i sin bolig ved å logge seg inn, klikke på sin boligmappe og klikke på fanen “Del mappa di”.

nelfo

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Rapport fra risikovurdering

OPPDRAGSGIVER/KUNDE		
Firma/Navn	VBM Byggfornyelse AS	
Kontaktperson	Jo Georg Hermann	
Adresse	Billingstadsletta 17	
Postboks		
Postnr/Sted	1396	Billingstad
Telefon	9771 6966	
Epost	jogeorg.hermann@vbmbyggfornyelse.n	
Kundenr	11618	

ANLEGGSADRESSE		
Firma/Navn	VBM Byggfornyelse AS	
Adresse	St Halvardsgate 25 D-F	
Postnr/Sted	0190	Oslo
Husnr/Bokstav		
Boligmappe-Id		

ANLEGG - KONTAKTPERSON				
☐ Eier	☐ Bruker	☒ Annet	Telefon:	+47 924 35 696
Navn:	Vegar Kanck		Epost:	vegar.kanck@vbmbyggforny

ORDREOPPLYSNINGER		
Ordrenummer	Påbegynt dato	Avsluttet dato / Planlagt ferdig
14617	13/2-22	20/6-22

UTARBEIDET AV		
Firma/Navn	O. Stabell Elektriske AS	
Kontaktperson	Miro Brnic	
Adresse	Schweigaardsgate 34	
Postnr/Sted	0191	OSLO
Telefon	22 17 29 65	
Epost	tore@ostabell.no	
Nelfo medlemsnr	4551	
Organisasjonsnr	998541298	

medlem av Nelfo

nelfo

ANLEGGSBESKRIVELSE			
☐ Nyanlegg ☐ Utvidelse ☒ Endring		Type installasjon:	Rehabilitering våtrom
Utført i henhold til:	NEK 400: ✓ (Angi utgave):	2018	
	Annet: (Beskriv norm):		

RAPPORTENS OMFANG		
☐ Hele anlegget	☒ Anleggsdel	Rehabilitering av våtrom

*) Ved 'JA' kan eventuelle underliggende punkter merket med * utelates.

	ANLEGGSSIKKERHET	Ja	Nei	Ikke aktuelt
1.1	**Skal det installeres utstyr for ekom, og har virksomheten ekom autorisasjon?**	☐	☐	☒
	Kommentar			
1.2	**Skal oppdraget planlegges og utføres i henhold til gjeldende NEK 400?**	☒	☐	☐
	Kommentar			
1.3	**Har du tatt hensyn til spesielle krav i TEK?**	☒	☐	☐
	Kommentar			
1.4	**Er de ytre påvirkningene for installasjonen normale?**	☒	☐	☐
	Kommentar			
1.5	**Har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til?**	☒	☐	☐
	Kommentar			
1.6	**Har du vurdert type komfyrvakt?**	☐	☐	☒
	Kommentar			
1.7	**Har du nødvendige opplysninger om nytt og eventuelt eksisterende utstyr?**	☐	☒	☐
	Kommentar Vurderes ved demontering			
1.8	**Skal det monteres ladepunkt for elbil?**	☐	☐	☒
	Kommentar			
1.9	**Har du nødvendig informasjon for å planlegge jordingsanlegget?**	☒	☐	☐
	Kommentar			
1.10	**Har du vurdert type overspenningsbeskyttelse?**	☐	☐	☒
	Kommentar			
* 1.11	**Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjon av skjult varme?**	☐	☒	☐
	Kommentar			

....Fortsettelse fra forrige side :

*) Ved 'JA' kan eventuelle underliggende punkter merket med * utelates.

	ANLEGGSSIKKERHET	Ja	Nei	Ikke aktuelt
* 1.11.1	**Har du tatt hensyn til eier/brukers krav og forventninger til skjult varmeinstallasjon?**	☒	☐	☐
	Kommentar: Det er små bad og varmekabel fraviker kravspesifikasjon mtp Nexans Xtreme. Det leveres xtreme variant fra Thermofloor			
* 1.12	**Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjoner i våtrom og/eller badstue?**	☐	☒	☐
	Kommentar:			
* 1.12.1	**Har du tatt hensyn til spesielle krav til installasjoner i våtrom?**	☒	☐	☐
	Kommentar: Badene er små, og det kan oppstå utfordringer med soner i forhold til stikk. Kunde og byggherre er informert.			
* 1.12.2	**Ved installasjoner i badstue, har du tatt hensyn til spesielle krav dette medfører?**	☐	☐	☒
	Kommentar:			
* 1.13	**Kan du se bort fra risiko forbundet med lys- og varmeutstyr med høy overflatetemperatur?**	☐	☐	☒
	Kommentar:			
* 1.13.1	**Har du tatt hensyn til forhold som kan oppstå ved installasjon av innfelt belysning?**	☒	☐	☐
	Kommentar:			
1.14	**Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utvendig kabelanlegg i luft og/eller jord?**	☐	☐	☒
	Kommentar:			
* 1.15	**Skal arbeidet utføres uten inngrep i en eksisterende installasjon?**	☐	☒	☐
	Kommentar:			
* 1.15.1	**Har du klarlagt at eksisterende anlegg ikke har feil/mangler som er forskriftstridige eller som kan ha innvirkning på nyinstallasjonen?**	☐	☒	☐
	Kommentar: Utarbeides ved oppstart av enheter.			
* 1.15.2	**Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?**	☒	☐	☐
	Kommentar:			
1.16	**Er arbeidet koordinert tilstrekkelig med andre fag?**	☒	☐	☐
	Kommentar:			
1.17	**Kan oppdraget utføres uten fare for å forringe kvaliteten på øvrig bygningsteknisk utførelse?**	☒	☐	☐
	Kommentar:			

KOMPETANSE		Ja	Nei	Ikke aktuelt
2.1	**Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse?**	☒	☐	☐
	Kommentar			

EVENTUELT		Ja	Nei	Ikke aktuelt
3.1	**Har du vurdert alle forhold og har tilgang til alle opplysninger som har betydning for denne risikovurderingen?**	☒	☐	☐
	Kommentar			
3.2	**Har du informert eier/bruker om de valg du har lagt til grunn for prosjekteringen?**	☒	☐	☐
	Kommentar Ja, se kommentarfelt.			

nelfo

BESKRIVELSE/KOMMENTAR

- Det er små bad og varmekabel fraviker kravspesifikasjon mtp Nexans Xtreme. Det leveres tilsvarende variant fra Thermofloor iht avtalt i p-møter.
- Kabler som slisses inn i vegger som avgrenses mote sone 0,1 og 2, skal iht NEK 400/2018 - punkt 701.512.2.102 legges enten som åpen forlegning, eller skjult forlagt minst 5 cm inn i veggen. Dette medfører at de som slisser, må slisse dype nok spor i veggen.
- Vi viser til plassering av stikkontakter, ref NEK 400/2018 - punkt 701.512.2.103. Stikk skal ikke plasseres innenfor sone 0, 1 eller 2. Badene er meget små, og hovedentreprenør må ha høyt fokus på dette punktet når arbeidstegninger lages i forbindelse med kundemøter. Alle bad grunnet størrelse må ha dusjvegger, slik at stikk kan plasseres minimum 600 mm fra dusjvegg når denne er i bruk. Det kan forekomme at enkelte dusjhoder må flyttes fra "tak-tallerken" til hånddusj på stang for å opprettholde våre krav.
- Vi legger ny 2,5mm2 kabel som tilførsel til stikk for vaskemaskin og bad, og sikrer den med 16A vern, I2 verdi 1,2 . Denne kursen blir levert av OSE.

Eksisterende kurs som skal forsyne stikk for tørketrommel kombinert med øvrig opplegg i leilighet, kontrolleres at har I2 verdi som tilfredstiller dagens krav til kabelens strømføringsevne, og at kursen har 30mA jordfeilvern. Mangler aktuell kurs jordfeilvern eller at vernets I2 verdi ikke tilfredstiller dagens krav til strømføringsevne, må korrekt vern monteres.
Vi rapporterer avvik på vern fortløpende i prosjektet.

medlem av Nelfo

Denne dokumentasjonen er i samsvar med standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema fra Nelfo.
Bruk alltid en registrert elektroinstallatør som er medlem av Nelfo.

RISIKOVURDERT AV	
Navn	Miro Brnic
Dato	08.02.2022
Signatur	

EIER/BRUKER (VED BEHOV)	
Navn	
Dato	
Signatur	

O. Stabell Elektro

KOMPLETT EIENDOMSMEGLING AS
v/Eva Otnes
Schweigaards gate 40, 0191 OSLO
E-post: eva.otnes@privatmegleren.no

Deres ref.: 306250045 . Vår ref.: 5368-1-20 Dato: 04.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet St. Halvardsgate 25 D-F
Organisasjonsnr:	975503917
Seksjonseier:	Lindstrøm, Hanna Blem
Medeier:	
Leilighetsnummer:	20
Adresse:	St Halvards Gate 25 D, 0192 OSLO
Seksjonsnummer:	20
Gnr.	233
Bnr.	185

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: IF SKADEFORSIKRING NUF (31431)- polisenummer 56589708.
- 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.

Parkering på oppmerkede plasser. Parkeringsoblat deles ut ved kontakt med styret mot betaling av kr 500,- i depositum. Det er ikke faste plasser. Selskapet har opprettet et vedlikeholdsfond med oppsparing fra driftsinntekter. Dette medfører ingen ekstra innbetaling fra seksjonseiere. Rør og våtroms prosjekt starter opp 2021. Vedr. prosjektet for øvrig er det estimert ca. 300.000 pr. leilighet, dette er et estimat som skal dekke alle utgifter med prosjektledelse og entreprenør.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208005472
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,95%
Restsaldo	4 480 892,00
Innfrielsesdato:	30.09.2039
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208005480
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,95%
Restsaldo	15 717 397,00
Innfrielsesdato:	30.04.2052
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208067974
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	6,95%
Restsaldo	2 667 685,00
Innfrielsesdato:	30.06.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 167,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Bredbånd	525,00	
Vedlikeholdsfond	479,00	
Felleskostnader	4 163,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	252,-
Fradragsberettigede kostnader:	18 617,-
Annen formue:	7 144,-
Gjeld:	264 903,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208005472
Restsaldo:	51 636,91
Kapitalkostnader:	470,93

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208005480
Restsaldo:	181 131,12
Kapitalkostnader:	1 238,27

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208067974
Restsaldo:	30 739,35
Kapitalkostnader:	323,91

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 263 507,38,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Jan Kenneth Dokken pr. e-post: jan.kenneth.dokken@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. Forretningsfører 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/Cecilie Marie Huse, e-post: sthalvardsgt25df@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: sthalvardsgt25df@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.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– 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 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

HUSORDENSREGLER

for

ST. HALVARDSGATE 25 D-F

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og besøkende.

2. Vaktmester har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes. Henvendelser til sameiets styre/sameiets forretningsfører bør skje skriftlig.

3. Balkong er rømningsvei, og må ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander som hindrer passasje.

4. Portrom, trappegang, trappereposer, kjeller og korridorer må ikke belemres med gjenstander tilhørende beboere.

5. Enhver forurensning av gårdsplassen og ovennevnte fellesrom er forbudt. Avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Ethvert søl omkring søppelholdere skal unngås.

6. Sykler og barnevogner kan plasseres i kjeller, men på en slik måte at ferdsel ikke hindres.

7. Fra kl. 23.00 til kl. 07.00 må beboerne ikke foreta seg noe som forstyrrer andre beboeres nattesøvn. Skal det ved spesielle anledninger foregå selskapelighet ut over kl. 23.00, skal tilstøtende naboer varsles på forhånd.

8. STØYENDE AKTIVITET I FORBINDELSE MED OPPUSSING KAN KUN UTFØRES I TIDEN KL. 08.00 TIL KL. 18.00 PÅ HVERDAGER OG KL. 10.00 TIL KL. 18.00 PÅ LØRDAGER. Ved støyende aktivitet som vil pågå i mer enn en time, skal det henges opp nabovarsel i alle oppgangene 24 timer i forkant der det står presisert når og i hvilken leilighet arbeidet vil pågå. PÅ SØN- OG HELLIGDAGER MÅ STØYENDE AKTIVITETER IKKE FOREKOMME

9. Musikk- og sangundervisning er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.

   RADIO, TV- OG STEREOANLEGG DEMPES, SLIK AT DET IKKE ER TIL SJENANSE FOR ANDRE BEBOERE.

10. Fellesrom som vaskeri, rulle, tørkerom benyttes av beboerne i tur og orden efter styrets nærmere bestemmelser. Unødvendig lufting skal ikke forekomme.

11. Alt tøy og avfall må fjernes fra vaskeri og tørkerom etter bruk. Beboeren plikter å påse at vaskemaskin, tørketrommel m.m. er rengjort og fri for lo og løse gjenstander.

12. Dyr som er til sjenanse for andre beboere må ikke holdes i leilighetene.

    For hundehold gjelder politivedtektene.

    Beboerne med ansvar for hund plikter å fjerne ekskrementer fra sameiets eiendom.

13. DET MÅ IKKE LEGGES UT MAT TIL DUER, KATTER ELLER ANDRE DYR.

14. Banking og risting av tepper og tøy fra vinduer og balkong er ikke tillatt.

    PÅ SØN- OG HELLIGDAGER MÅ TØY IKKE HENGE UTE TIL TØRK.

15. Tørking/lufting av tøy i vinduene må ikke forekomme. Ved tørking på balkong må tøyet plasseres under balkongvegghøyde.

16. Det er forbud å lufte gjennom entré- og kjøkkendør.

17. Den enkelte beboer plikter å fjerne snø og is fra sin balkong.

18. Parkering langs husveggen er forbudt.

19. Uten styrets samtykke, er det ikke tillatt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å male utvendige vegger, sette opp skilt, flaggstenger, antenner etc.

20. Felles inngangsdør skal alltid holdes låst. Det samme gjelder dør til fellesvaskeri, og alle kjellerdører til bakgård og bodarealer.

21. Styret – eller den styret bemyndiger – har rett til å kontrollere at beboerne overholder sin plikt til å skjøtte det indre vedlikehold på en forsvarlig måte.

22. Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Han/hun er også ansvarlig for at reglene blir overholdt av vedkommendes husstand eller andre som han/hun har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

23. Kun ett parkeringsbevis er tillatt pr leilighetsnummer med mindre annet er avtalt med styret. Det er IKKE lov å leie ut eller å duplisere sitt parkeringsbevis. Overtredelser kan medføre utstedelse av parkeringsbøter, borttauing og utestenging av seksjonseier fra parkeringsordningen i inntil 3 år.

HUSORDENSREGLENE skal følge leiligheten.

Oslo, 4. juni 2019

Sameiet St. Halvardsgate 25 D-F
Styret

VEDTEKTER FOR SAMEIET ST. HALVARDSGATE 25 D-F
Org.nr. 975 503 917
Vedtatt i sameiermøte den 28. mars 2022
Vedtektene er tidligere endret 20. april 1999 og 29. april 2004

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter kalt sameiet) har forretningskontor i Oslo. Sameiet består av 72 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 1. mars 1974.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr. 233, bnr. 185 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger

omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

4.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som a) inventar b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat d) skap, benker, innvendige dører med karmer e) listverk, skillevegger, tapet f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk g) vegg-, gulv- og himlingsplater h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

4.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 4-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35. 3.

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6 REGISTRERING AV SAMEIERE OG LEIETAKERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering. Sameier må påse at registrert kontaktinformasjon er fullstendig og oppdatert.

§ 7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med varamedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder skal velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret og om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§ 9 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10 OM SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Hver seksjon har en stemme. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameierne har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og

underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 11 INNKALLING TIL SAMEIERMØTET

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 12 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 13 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Sameiermøtet skal ledes at styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foreta loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,

- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- 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 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfest av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 14 REVISJON OG REGNSKAP
Sameiets revisor, som skal være statsautorisert eller registrert revisor, velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 15 FORRETNINGSFØRER
Sameiet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16 MISLIGHOLD
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves

solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17 FRAVIKELSE
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr lov om eierseksjoner § 39.

§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER
Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider skal meldes til bygningsmyndighetene, og må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 19 ENDRINGER I VEDTEKTENE
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE
Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomiske særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 65.

§ 22 BEGRENSNINGER FOR KJØP OG KORTTIDSUTLEIE
Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Sameier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

§ 23 VARMEANLEGG

Eierseksjonene er tilkoblet et felles vannbårent varmeanlegg. Generelt har ikke den enkelte sameier myndighet til å tappe ned, gjøre inngrep eller endringer på varmeanlegget.

Dersom det av ulike årsaker er behov for å gjøre arbeid på en radiator tilknyttet varmeanlegget, skal tiltaket søkes styret i forkant av at tiltaket er tenkt utført. Styret skal vurdere hvorvidt tiltaket bør gjennomføres, og gi skriftlig samtykke i forkant, dersom tiltaket godkjennes gjennomført. Tiltak kan f.eks. være skifte av en radiator som er ødelagt.

Det skal generelt ikke gjøres endringer på varmeanlegget, da dette kan gi konsekvenser for fordelingen av varme mellom seksjonene. Den enkelte sameier vil være økonomisk ansvarlig for alle følgekonsekvenser og kostnader relatert til tiltak utført på varmeanlegget. Det økonomiske ansvaret omfatter alt av merkostnader som måtte oppstå til f.eks. feilsøking, lufting av radiatorer, innregulering osv.

Sameiere som fjerner radiatorer eller som endrer radiatorstørrelse kan bli holdt økonomisk ansvarlig for konsekvensene dette medfører på det felles varmeanlegget. Styret kan kreve tiltaket omgjort dersom sameier gjør endringer på varmeanlegget innenfor egen seksjon uten at dette på forhånd er godkjent av styret. Sameier vil da bli holdt økonomisk ansvarlig for kostnaden med tilbakestillelse av tiltaket.

§ 24 VENTILASJON

Badene har naturlig avtrekk. Sameiere må ikke montere mekanisk avtrekksvifte på badet, da dette vil forringe det naturlige avtrekket for andre bad som er påkoblet luftsjakten. Naturlig avtrekk er avhengig av tilluft for å fungere. Det må derfor være spalte under baderomsdør og øvrige innerdører i seksjonen. Tilluftsventiler i yttervegg (som lufteluke i vegg eller luftespalte i vinduskarm) må ikke lukkes eller tildekkes. Sameiet kan pålegge seksjonseier å åpne kilder for tilluft som er blitt tildekket/fjernet. Sameiet kan også pålegge seksjonseier å fjerne mekanisk avtrekksvifte montert på eksisterende avtrekkspunkter på bad og kjøkken.

Luftelukene i veggen skal ikke benyttes for avtrekksluft fra kjøkkenventilator. Det må i leiligheter benyttes kullfilter i kjøkkenventilator.

§ 25 PARKERINGSOMRÅDE

Sameiets felles parkeringsområde er ment for fungerende biler som brukes aktivt. Tilhenger, campingvogn, eller kjøretøy som ikke er i bruk eller mangler registrering kan fjernes av styret for eiers regning.

§§ 1 – 25 erstatter tidligere vedtekter fastsatt i konstituerende sameiermøte 15. juni 1979.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5368

St. Halvardsgt. 25 D-F Sameiet

Velkommen til årsmøte i St. Halvardsgt. 25 D-F Sameiet

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

Dato for årsmøtet:

25. april 2024 kl. 18:00, i vaskerom i St Halvards gate 25F.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorar
7. Andre honorar
8. Innkomne forslag.
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i St. Halvardsgt. 25 D-F Sameiet

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

Jan Kenneth Dokken, OBOS velges for møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Jan Kenneth Dokken foreslått. Protokollvitner velges på årsmøte

---

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. 5368 St. Halvardsgt. 25 D-F Sameiet 25.04.2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 190 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 190 000.

Sak 7

Andre honorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Andre honorar (honorar til prosjektdeltaker for tapt arbeidstid) kr 5000.

Forslag til vedtak

Andre honorar settes til kr 5000.

Sak 8

Innkomne forslag.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

A) Innbetaling til vedlikeholdsfond

Forslagsstiller: Styret

Bakgrunnen for forslaget: For å sikre nødvendige midler til fremtidig vedlikehold, ønsker styret å fortsette innbetalingen til vedlikeholdsfondet med 41 666 kr/mnd fra 1. august 2024. Dette er samme månedlige beløp som trekkes i dag.

Forslag til vedtak: Årsmøtet tilslutter seg styrets forslag om innbetaling av 41 666 kr/mnd til vedlikeholdsfond fra 1. august 2024-31. juli 2025 fordelt etter sameiebrøk.

Forslag til vedtak

Forslaget godkjennes.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Cecilie Marie Huse Huse

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

- Elisabeth Hjort Engebretsen

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

- Bjørn Lysfjord
- Nexhat Osaj

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret		Valgt for:
Leder	Cecilie Marie Huse	2022-2024
Styremedlem	Elisabeth Hjort Engebretsen	2022-2024
Styremedlem	Amanda Cecilie Limseth	2023-2025
Varamedlem	Bjørn Lysfjord	2023-2024
Varamedlem	Nexhat Osaj	2023-2024

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post sthalvardsgt25df@styrerommet.no.Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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. Halvardsgt. 25 D-F Sameiet
Sameiet består av 72 seksjoner.
St. Halvardsgt. 25 D-F Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975503917, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
233 185

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

St. Halvardsgt. 25 D-F Sameiet 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
Det er avholdt 4 styremøter etter årsmøtet 2023.

Styret har vedtatt å øke felleskostnadene fra januar 2024. Bakgrunnen for økningen er betydelig økning i kommunale avgifter, økt rente på sameiets eksisterende lån, og oppstart av avdrag på nytt lån til vindusprosjektet fra 2023.

BESKYTTET

Otis AS har ferdigstilt modernisering av heis i oppgang D. Heis i oppgang E og F ble ferdigstilt i 2022. Prosjektet kostet 2,4 mill, og ble finansiert med midler fra sameiets vedlikeholdsfond.

Styret sørget for utskifting av vinduer og balkongdører eldre enn 30 år via entreprenør VD montasje. Prosjektleder er Siv.ing. Haga og Haugseth AS (SIHH), nå kalt Xergico.
Det er skiftet ut 177 vinduer og 63 balkongdører. Vinduer og balkongdører mot jernbanen: 2-lags, uten lufteventil, 38dB støyreduksjon, u-verdi 1,2 (vindu) og 1,24 (balkongdør). Vinduer mot parkeringsplassen: 2-lags, med lufteventil, 33dB støyreduksjon, u-verdi 1,3. For tilluft til leilighetene er det montert lyddempende veggventil i hver eierseksjon på vegg mot balkong (Aeroflux 100dB). I felles tørkerom i kjeller er det installert avtrekksvifte med RF styring, og vinduene er skiftet. Prosjektet kostet ca 4 mill, og er finansiert gjennom lån og innkreving av egenandel pr vindu/balkongdør (4 avdrag april-desember 2023).

Klima- og energifondet tok kontakt etter vinduer og dører var bestilt med informasjon om at de likevel hadde senket krav om U-verdi fra 0,8 til 1,2. Vi fikk derfor noe støtte likevel, 139 500 kr utbetalt i desember.

Høsten 2023 ble det oppdaget skader øverst på byggets gavlvegg og styret engasjerte Thorendahl AS for å utbedre skadene. Etter oppsett av stillas, viste nærmere inspeksjon flere stillashull fra tidligere som ikke var tettet, og skader på topp av vegg som følge av manglende beslag. Øvrig vegg så ok ut, men med noen riss og sprekker i puss. Beslag manglet på nesten hele gavl. Reparasjonene ble utført før vinteren for å unngå forverring av skadene. Det er montert nytt beslag og skader på mur/puss er utbedret. Det er lagt opp til en løsning som skal takle mye vindkast og sørge for stabilt beslag som ikke skal blåse av taket. Veggen er rengjort og malt to ganger. Prosjektet kostet totalt 560 000 kr, og er finansiert med midler fra sameiets vedlikeholdsfond.

Styret har sørget for beskjæring av trær på baksiden av blokka, samt fjerning av trær langs gjerdet som skygget for flere balkonger. Utført av Atlas Trefelling.

Avtale er signert med Norsk Brannvern for kontroll hvert 2. år som et brannforebyggende tiltak. Kort oppsummert består kontrollen av følgende i hver eierseksjon: sjekk av røykvarslere med batteribytte og røykspraytest, kontroll av brannslukkere (også i fellesarealer), gjennomgang av brannsikkerhet og rådgivning til beboere (slukkeutstyr, røming, rutiner):10-12 min pr boenhet. Hjemmebesøk og kontroll av fellesarealer ble gjennomført 28.-30. november 2023. De fikk tilgang til 58 av 72 leiligheter, og styret har mottatt tilstandsrapport.

Styret har sendt gjentatte klager til Lime som har tatt seg til rette på vår private eiendom ved å opprette området foran inngang F som et parkeringsområde for sine elsparkesykler i Lime-appen. Limes lessebil er også regelmessig observert i det de utplasserer sparkesykler i hopetall på sameiets eiendom. Det ser ut som om vi er fjernet i appen nå, men vi følger med videre.

Styret har sørget for fjerning av ødelagte og hensatte sykler.

HMS-runde er gjennomført sammen med vaktmester.

Styret har organisert hagedugnad, og bestilt container for fjerning av møbler osv.

BESKYTTET

For øvrig har styret sørget for den daglige driften, herunder drift av sameiets nettside, heiser, vaskeriet, parkeringsplassen, renovasjon, renhold, calling og vaktmestertjenester.

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.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter som er utfakturerte egenandel vindu /balkongdører, tilskudd Klima og energifondet og viderefakturert fakturaer for bytte av soveromsvindu og balkongdør.

Driftskostnadene er høyere og skyldes for det meste regnskapskonto drift og vedlikehold. Det ble i ekstra ordinært årsmøte i desember 2023 vedtatt å bruke inntil 560 000 kr fra vedlikeholdsfondet til reparasjon av gavlvegg. Det var ikke budsjettert for 2023.

Det er og høyere kostnader for energi enn budsjettert og skyldes avregninger av brenselsregnskap fra 2022 med St. Halvardsgate 25 A-C.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteøkninger på bank-lånene.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd 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 493 509,-**,** den er noe lav med hensyn til et ordinært driftsår.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

BESKYTTET

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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 energikostnadene vil ligge lavere enn i 2023 og budsjetter med det samme som budsjettert i 2024

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i St. Halvardsgt. 25 D-F Sameiet.

Lån

Tre lån i OBOS banken
Det ene er lånenummer 98208005472 som er et annuitetslån med månedlige forfall og 7,2, % (Eff) flytende rente. Det andre er lånenummer 98208005480 som er et annuitetslån med månedlige forfall og 7,18 % (Eff) flytende rente. Det tredje lånet lånenummer 98208067974 er et serielån med månedlige forfall og 7,21 % (Eff.) flytende rente,

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 en 10 % økning av kategori felleskostnader fra 1.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET ST. HALVARDSGATE 25 D-F

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET ST. HALVARDSGATE 25 D-F.

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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Penneo Dokumentnøkkel: EXAF3-PGWS0-UUQKP-QTKOJ-7KIO7-4Z0XW

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, 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

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EXAF3-PGWS0-UUQKP-QTKOJ-7KIO7-4Z0XW

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-04-10 16:24:39 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: EXAF3-PGWS0-UUQKP-QTKOJ-7KIO7-4Z0XW

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**

SAMEIET ST. HALVARDSGATE 25 D-F
ORG.NR. 975 503 917, KUNDENR. 5368

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 414 668	3 475 583	4 415 000	4 793 272
Andre inntekter	3	1 594 790	64 435	25 000	25 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 009 458**	**3 540 018**	**4 440 000**	**4 818 272**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-30 316	-24 675	-30 315	-30 315
Styrehonorar	5	-190 000	-175 000	-190 000	-190 000
Revisjonshonorar	6	-12 399	-11 810	-10 000	-10 000
Andre honorarer		-25 000	0	-25 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-139 140	-133 770	-139 200	-147 500
Konsulenthonorar	7	-117 577	-879 156	-200 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-5 393 190	-17 673 736	-5 000 000	-216 500
Forsikringer		-214 172	-402 347	-215 000	-227 000
Kommunale avgifter	9	-521 833	-441 484	-504 000	-599 245
Energi/fyring	10	-862 424	-704 758	-530 000	-515 000
TV-anlegg/bredbånd		-433 439	-371 157	-408 000	-450 000
Andre driftskostnader	11	-274 699	-281 443	-316 000	-316 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-8 214 187**	**-21 099 335**	**-7 567 515**	**-2 716 960**
DRIFTSRESULTAT		**-2 204 730**	**-17 559 317**	**-3 127 515**	**2 101 312**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	25 621	59 604	68 000	68 000
Finanskostnader	13	-1 362 757	-577 729	-1 239 500	-1 630 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 337 136**	**-518 125**	**-1 171 500**	**-1 562 000**
ÅRSRESULTAT		**-3 541 866**	**-18 077 442**	**-4 299 015**	**539 312**
Overføringer:					
Udekket tap		-3 541 866	-18 077 442		

BESKYTTET

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		12 145	5 405
Kundefordringer		46 695	0
Forskuddsbetalte kostnader		228 071	106 421
Andre kortsiktige fordringer	14	14 263	0
Driftskonto OBOS-banken		314 724	17 173
Sparekonto OBOS-banken		105 117	1 601 821
Sparekonto OBOS-banken II		761 014	1 001 709
SUM OMLØPSMIDLER		**1 482 028**	**2 732 530**
SUM EIENDELER		**1 482 028**	**2 732 530**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-23 143 565	-19 601 699
SUM EGENKAPITAL		**-23 143 565**	**-19 601 699**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	23 608 074	21 012 796
Annen langsiktig gjeld	17	29 000	29 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**23 637 074**	**21 041 796**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		67 800	27 906
Leverandørgjeld		733 397	1 258 713
Påløpte renter		141 888	5 814
Påløpte avdrag		43 644	0
Annen kortsiktig gjeld	18	1 790	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**988 519**	**1 292 433**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 482 028**	**2 732 530**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

BESKYTTET

Oslo, 9.04.2024
Styret i Sameiet St. Halvardsgate 25 D-F

Cecilie Marie Huse /s/ Elisabeth Hjort Engebretsen /s/ Amanda Cecilie Limseth /s/

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	3 786 036
Vedlikeholdsfond	499 896
Bredbånd	128 736
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 414 668**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Tilskudd, Klima- og energifondet	139 500
Viderefakturerte fakturaer	15 182
Utfakturert egenandel vindu/balkongdører	1 440 108
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 594 790**

NOTE: 4

BESKYTTET

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-30 316
SUM PERSONALKOSTNADER	**-30 316**

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 190 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 399.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 118
Xergico AS	-25 000
Siv.ing. Haga og Haugseth AS	-84 459
SUM KONSULENTHONORAR	**-117 577**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

VD Vindu og Dørmontasje AS	-3 886 545
Thorendal AS	-557 106
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-4 443 651**
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 000
Drift/vedlikehold heisanlegg	-831 886
Drift/vedlikehold brannsikring	-32 400
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-63 975
Kostnader dugnader	-1 277
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-5 393 190**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-275 685
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-246 021
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-521 833**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-58 738
Andre fyringskostnader	-803 686
SUM ENERGI / FYRING	**-862 424**

NOTE: 11

BESKYTTET

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-967
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 597
Driftsmateriell	-1 570
Vaktmestertjenester	-115 517
Renhold ved firmaer	-123 850
Snørydding	-15 786
Treddjeparsopplysninger	-2 034
Trykksaker	-265
Andre kontorkostnader Ting.lys.geb.	-1 017
Porto	-80
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-1 477
Kontingenter	-2 900
Bankgebyr	-3 638
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-274 699**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 257
Renter av sparekonto i OBOS-banken	22 657
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	707
SUM FINANSINNTEKTER	**25 621**

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-285 406
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-958 631
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-118 452
Renter på leverandørgjeld	-268
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 362 757**

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt styrehonorar	12 500
Avsatt arbeidsgiveravgift	1 763
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**14 263**

NOTE: 15

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-

BESKYTTET

opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 18 år.		
Opprinnelig 2022	-5 010 262	
Nedbetalt tidligere	153 315	
Nedbetalt i år	175 833	
		-4 681 114
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-16 200 000	
Nedbetalt tidligere	44 151	
Nedbetalt i år	216 068	
		-15 939 781
OBOS-banken		
Lånet er et serielån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2023	-3 400 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	412 821	
		-2 987 179
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-23 608 074**

NOTE: 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum parkeringsplasser	-29 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-29 000**

NOTE: 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Depositum parkeringsplasser	-2 000
Gebyrer	210
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-1 790**

BESKYTTET

Annen informasjon om sameiet

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.
Sameiets revisor er BDO AS.

Vaktmestertjeneste
Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Laro Eiendomsservice AS.

Renhold
Sameiet har avtale med Fokus Renhold AS om renhold av Sameiets fellesarealer.

Parkering
Sameiet har parkering på oppmerkede plasser. Det er ikke faste plasser. Parkeringsoblat deles ut ved kontakt med parkeringsansvarlig i styret mot betaling av kr 500,- i depositum.

Nøkler/skilt
Nøkler kan bestilles hos OBOS Eiendomsforvaltning, ved Jan Kenneth Dokken.
E-post: jan.kenneth.dokken@obos.no.
Skilt til postkasse bestilles hos Servicegruppen (Tlf. 64 80 26 48)

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING NUF (31431) med polisenummer 56589708. 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.

Brannsikringsutstyr
I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS
Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse,- miljø- og sikkerhet å gjøre i sameiets regi.

BESKYTTET

Styret ivaretar internkontrollen til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

TV og Internett
Telia er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Sameiet har kollektivavtale med Telia som dekkes via husleien. Tilleggsabonnement kan avtales direkte med Telia. Spørsmål knyttet til dette rettes til Telia kundetjeneste på telefon 924 05 050, eller deres hjemmeside www.telia.no.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft
OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med ENTELIOS AS på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Sameiet er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til sameiet fellesanlegg.

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Gavlvegg: montert nytt beslag og skader på mur/puss er utbedret. Vegg er rengjort og malt.	Kontrakt med Thorendahl Kostnadsramme: ca 560 000 kr
2023	Utskifting av eldre vinduer og balkongdører (år 1941-86). Alle vinduer/balkongdører er nå fra år 2005 eller nyere. Vindu/dør med 37dB lyddemping på balkongsiden. Vindu med 33dB lydemping og lufteventil på forsiden. Lydempende veggeventil installert på balkongvegg i hver seksjon for tilluft. I tørkerom i kjeller er det installert avtrekksvifte med RF styring, og vinduene er skiftet.	Kontrakt med VD Montasje, samt med prosjektleder SIHH / Xergico Kostnadsramme: ca 4 mill
2022/ 2023	Modernisering av heiser med ny innerdør, ny styring, alt elektrisk ledningsopplegg, brytere, sensorer, tablåer mm. Nytt heiskupéinteriør.	Kontrakt med Otis AS. Kostnadsramme: ca 2,4 mill
2021/ 2022	Oppussing av bad. Utskifting av vann- og avløpsrør. Montering av baderomsdører med luftespalte. Utskifting av kaldtvannsrør i kjeller.	Kontrakt med VBM Byggfornyelse AS, samt med prosjektleder Obos Prosjekt. Kostnadsramme: ca 17,2 mill
2019/ 2020	Utfasing av oljefyring og overgang til bergvarme med elkjel til spisslast. Boring av 14 energibrønner. Oppgradering av fyrrom (nye varmtvannsberedere, 3	Kontrakt med Energico AS samt med konsulentfirma SIHH (Siv.ing. Haga og Haugseth AS).

BESKYTTET

	varmepumper, elkjel, mm.). Ny hovedtavle i fyrrom til fordeling til elektrokjel og varmepumper. Nye termostatventiler og lufteskruer på radiatorer. Utskifting av oppleggskraner på alle varmeopplegg på kjellerstrekket. Tørrkjøler satt opp på baksiden av blokka.	Oppgradering av el-inntak til blokka utført av Infratec (underleverandør av Hafslund Nett) Kostnadsramme: ca 5 mill
2013	Utskifting av lukkekraner og varmtvannsrør i kjeller. Ny hovedstoppekran i AC bygget og utvendig bakkekran.	Kontrakt med Oslo og Omegn Rørleggerfirma. Kostnadsramme: ca 300 000 kr
2013	Oppussing av fellesvaskeri	Kontrakt med Francke Bygg AS Kostnadsramme: ca 100 000 kr
2012	Utskifting av entredører til brannklassifiserte (B30) dører + oppussing av oppganger	Kontrakt med Francke Bygg AS samt med konsulentfirma Dr. Techn. Kristoffer Apeland AS. Kostnadsramme ca. 1,4 mill
2010	Rehabilitering av frontfasade og tak.	Kontrakt med Muremester Nils Berg samt med konsulentfirma Dr. Techn. Kristoffer Apeland AS. Kostnadsramme ca. kr 3 300 000,-
2008	Oppussing av balkonger, tilhørende fasade og gavlvegg.	Kontrakt med Alliero Mur & Betong AS samt med konsulentfirma Dr. Techn. Kristoffer Apeland AS. Totalkostnad ca. 6.57 mill.

BESKYTTET

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 25.04.24
Selskapsnummer: 5368 **Selskapsnavn:** St. Halvardsgt. 25 D-F Sameiet

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS 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 fra ordinært årsmøte i St. Halvardsgt. 25 D-F Sameiet

---

Møtedato: 25.04.2024.
Møtetidspunkt: kl 1800.
Møtested: I vaskerom i St Halvards gate 25F.

Til stede: 10 seksjonseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 11 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Jan Kenneth Dokken.

Møtet ble åpnet av Cecilie Marie Huse.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Jan Kenneth Dokken foreslått.
   Vedtak: Valgt.

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Vedtatt.

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Jan Kenneth Dokken foreslått. Som protokollvitne ble Meera Thas foreslått.
   Vedtak: Valgt.

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent.

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent.

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.
V**edtak: Godkjent.**

---

6. **Fastsettelse av honorarer**
   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 190 000.
   Vedtak: Vedtatt.

Transaksjon 09222115557516261088 Signert MT, JKD2

7. Andre honorar (honorar til prosjektdeltaker for tapt arbeidstid) kr 5000.
Vedtak: Vedtatt.

---

8. Behandling av innkomne forslag og saker

Innbetaling til vedlikeholdsfond

Forslagsstiller: Styret

Bakgrunnen for forslaget: For å sikre nødvendige midler til fremtidig vedlikehold, ønsker styret å fortsette innbetalingen til vedlikeholdsfondet med 41 666 kr/mnd fra 1. august 2024. Dette er samme månedlige beløp som trekkes i dag.

Forslag til vedtak: Årsmøtet tilslutter seg styrets forslag om innbetaling av 41 666 kr/mnd til vedlikeholdsfond fra 1. august 2024-31. juli 2025 fordelt etter sameiebrøk.
Vedtak: Enstemmig vedtatt.

Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Cecilie Marie Huse foreslått.
Vedtak: Valgt med akklamasjon.

Som styremedlem for 2 år, ble Elisabeth Hjort Engebretsen foreslått.
Vedtak: Valgt med akklamasjon.

C Som varamedlem for 1 år, ble Bjørn Lysfjord foreslått.
Vedtak: Valgt med akklamasjon.

Som varamedlem for 1 år, ble Nexhat Osaj foreslått.
Vedtak: Valgt med akklamasjon.

Møtet ble hevet kl.: 1900. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Jan Kenneth Dokken /s/

Fører av protokollen
Navn: Jan Kenneth Dokken /s/

Protokollvitne
Navn: Meera Thas /s/

Transaksjon 09222115557516261088 Signert MT, JKD2

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for St. Halvardsgt. 25 D-F Sameiet

Organisasjonsnummer: 975503917
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 20. desember kl. 09:00 til 23. desember kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 35.

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:**
> Cecilie Huse er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **5**
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:**
> Amanda Limseth og Bjørn Lysfjord er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **4**
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: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Bruk av midler fra vedlikeholdsfond

Det ble i høst oppdaget skader øverst på byggets gavlvegg og styret engasjerte Thorendahl AS for å utbedre disse skadene. Eksakt omfang av skadene kunne ikke vurderes fra bakkeplan, så prosjektkostnadene var vanskelig å budsjettere i forkant. Etter oppsett av stillas, viste nærmere inspeksjon følgende: Flere stillashull fra tidligere som ikke var tettet, og skader på topp av vegg som følge av manglende beslag. Øvrig vegg så ok ut, men med noen riss og sprekker i puss. Beslag manglet på nesten hele gavl.

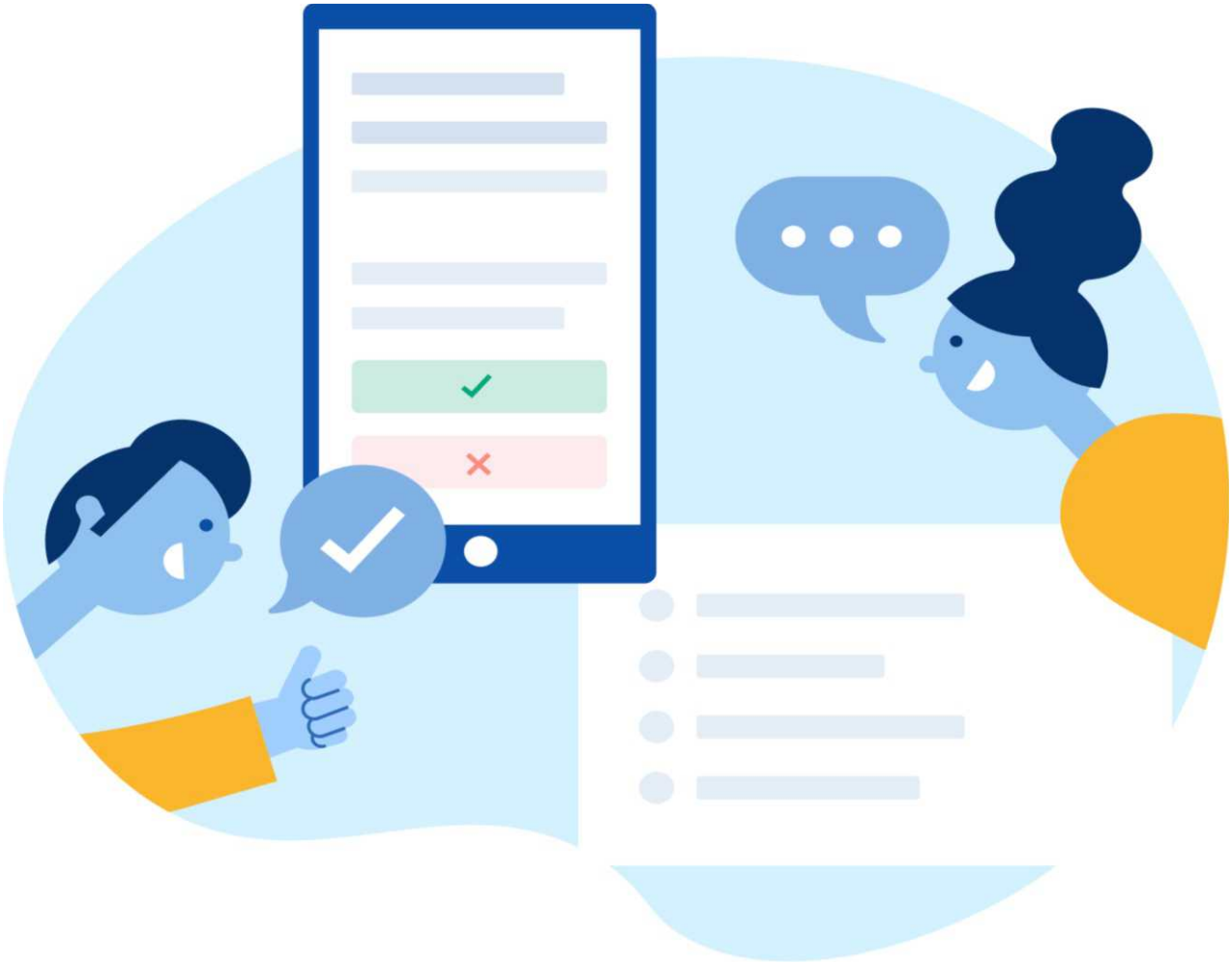
Styret ønsket å utføre reparasjonene før vinteren for å unngå forverring av skadene. Det er montert nytt beslag og skader på mur/puss er utbedret. Det er lagt opp til en løsning som skal takle mye vindkast og sørge for stabilt beslag som ikke skal blåse av taket. Veggen er rengjort og malt to ganger.

Kostnad for prosjektet fordeler seg slik (eks mva):
Stillaser: 147 000 kr, mur/puss: 35 000 kr, blikkenslager: 96 000 kr, maling fasade: 168 000 kr.

Hele prosjektet har en kostnad på ca 560 000 kr inkl mva. Styret ønsker å finansiere dette i sin helhet med midler fra sameiets vedlikeholdsfond.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret ber om sameiets tilslutning til å benytte inntil 560 000 kr fra sameiets vedlikeholdsfond til finansiering av gavlveggprosjektet.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**



Ekstraordinært årsmøte 2023

St. Halvardsgt. 25 D-F Sameiet

Digitalt årsmøte avholdes 20. desember - 23. desember 2023

Selskapsnummer: 5368

Velkommen til årsmøte i St. Halvardsgt. 25 D-F Sameiet

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 20. desember kl. 09:00 og lukker 23. desember kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5368

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. Bruk av midler fra vedlikeholdsfond

Med vennlig hilsen,
Styret i St. Halvardsgt. 25 D-F Sameiet

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
Cecilie Huse 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
Amanda Limseth og Bjørn Lysfjord 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

Bruk av midler fra vedlikeholdsfond

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble i høst oppdaget skader øverst på byggets gavlvegg og styret engasjerte Thorendahl AS for å utbedre disse skadene. Eksakt omfang av skadene kunne ikke vurderes fra bakkeplan, så prosjektkostnadene var vanskelig å budsjettere i forkant. Etter oppsett av stillas, viste nærmere inspeksjon følgende: Flere stillashull fra tidligere som ikke var tettet, og skader på topp av vegg som følge av manglende beslag. Øvrig vegg så ok ut, men med noen riss og sprekker i puss. Beslag manglet på nesten hele gavl.

Styret ønsket å utføre reparasjonene før vinteren for å unngå forverring av skadene. Det er montert nytt beslag og skader på mur/puss er utbedret. Det er lagt opp til en løsning som skal takle mye vindkast og sørge for stabilt beslag som ikke skal blåse av taket. Veggen er rengjort og malt to ganger.

Kostnad for prosjektet fordeler seg slik (eks mva):
Stillaser: 147 000 kr, mur/puss: 35 000 kr, blikkenslager: 96 000 kr, maling fasade: 168 000 kr.

Hele prosjektet har en kostnad på ca 560 000 kr inkl mva. Styret ønsker å finansiere dette i sin helhet med midler fra sameiets vedlikeholdsfond.

Forslag til vedtak

Styret ber om sameiets tilslutning til å benytte inntil 560 000 kr fra sameiets vedlikeholdsfond til finansiering av gavlveggprosjektet.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 20.12.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 23.12.23
Selskapsnummer: 5368 **Selskapsnavn:** St. Halvardsgt. 25 D-F Sameiet

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

Cecilie Huse er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Amanda Limseth og Bjørn Lysfjord er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Bruk av midler fra vedlikeholdsfond

Styret ber om sameiets tilslutning til å benytte inntil 560 000 kr fra sameiets vedlikeholdsfond til finansiering av gavlveggprosjektet.

☐ For

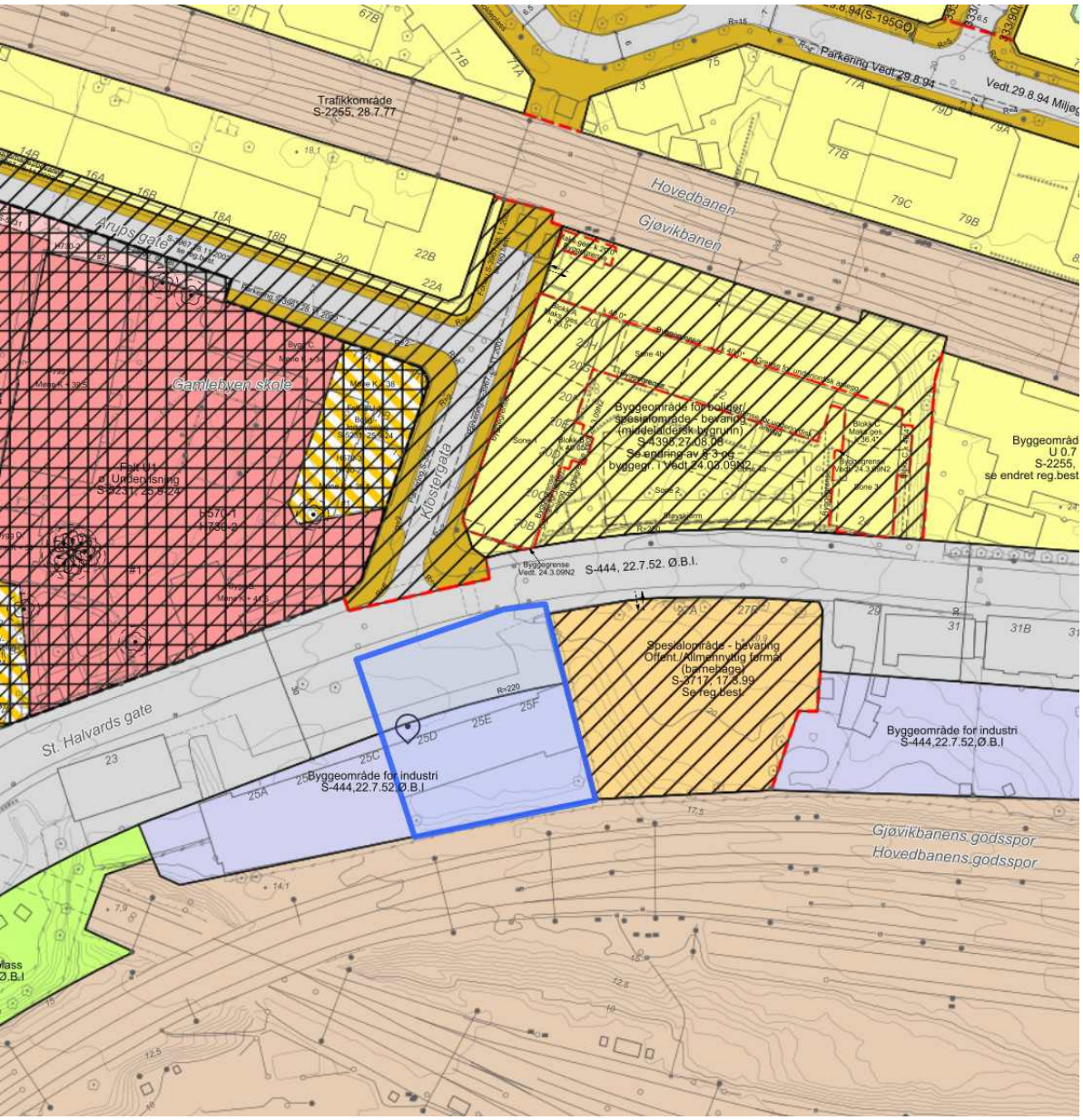
☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

**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.


Trafikkområde
S-2255, 28.7.77
Hovedbanen
Gjøvikbanen
Parkering Vedt 29.8.94
Vedt.29.8.94 Miljøg
Arups gate
Gamlebyen skole
Kirkeplassen
Kirkegata
Byggegrense
Vedt. 24.3.09N2
S-444, 22.7.52. Ø.B.I.
Byggeområde for boliger/
Spesialområde - bevaring
(middelaldersk bygrunn)
S-4398,27.08.96
Se endring av 8.3 pg
bygger. I Vedt.24.03.09N2
Byggeområd
U 0.7
S-2255,
se endret reg.best
Spesialområde - bevaring
Offent./Allmennyttig formål
(barnehage)
S-4717, 17.8.99
Se reg.best
Byggeområde for industri
S-444,22.7.52,Ø.B.I
St. Halvards gate
Byggeområde for industri
S-444,22.7.52.Ø.B.I
Gjøvikbanens godsspor
Hovedbanens godsspor

Oslo

S-444

Regulering av Østre Bydel I.

Vedtaksdato: 22.07.1952

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 195201394

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Vei reg. ved Ryenbergvn. oppheves,sak 199/74

Knytning(er) mot andre planer: V170787, 30166, 4156, 46475, 11868, V070951, 33474, 75564, 36156, V241159, V161052, 28682, V100555, V110396, 33390, V151100, V231095, V221096N2

Dokumentet består av 6 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

Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

Se reg. best. Vedt.15.11.2000 i tilknytning til mindre vesentlig endring av reguleringsplanene for Dyvekes vei og deler av Svartdalstunnelens anlegg i Lodalen (S-444, S-2255, S-3627 og m.v.e. 11.3.96), som vist på kart merket ØEP 2000-04 og datert Plan- og bygningsetaten 15.09.2000

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/04-37	27/10-1938	08/03-1939 (S-133GO)	V B.II
172A	08/06-37	08/12-1938	03/02-1939 (S-132GO)	V B.III
173	14/09-37	26/02-1942	04/06-1942 (S-171GO)	N B I
174	11/01-38	20/06-1940	17/10-1940 (S-161GO)	V B I
177	27/09-38	16/10-1942	22/12-1942 (S-179GO)	Grunerl.
			23/05-1947	26/09-1947 (S-200GO)
178	10/01-39	05/02-1942	04/06-1942 (S-172GO)	Ø B III
179	02/05-39	30/10-1946	17/07-1947 (S-198GO)	Ø B II
181	10/10-39	05/02-1942	04/06-1942 (S-173GO)	N B II
182A	28/11-39	05/12-1946	28/04-1947 (S-195GO)	Ø B V
183	13/02-40	24/09-1942	06/11-1942 (S-178GO)	Ø B IV
184	02/04-40	14/12-1951	22/07-1952 (S-444)	Ø B I
188	06/05-41	22/02-1942	06/11-1942 (S-177GO)	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

paragraf 1

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.

B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring.

Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf.29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn: "I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for: 1. Boliger. 2. Forretningslokaler. I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

paragraf 2

Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer. Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.

Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

paragraf 3

All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.

Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

paragraf 4

Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m . Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

paragraf 5

Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.

Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.

Overkant hovedgesims (d.e. murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

paragraf 6

Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

paragraf 7

Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

paragraf 8

I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.

Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

paragraf 9

Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

paragraf 10

Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.

Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

Paragraf 11

Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER
(på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.

Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).

Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b.Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn
5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk , men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" -

Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.

2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.

b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.

c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

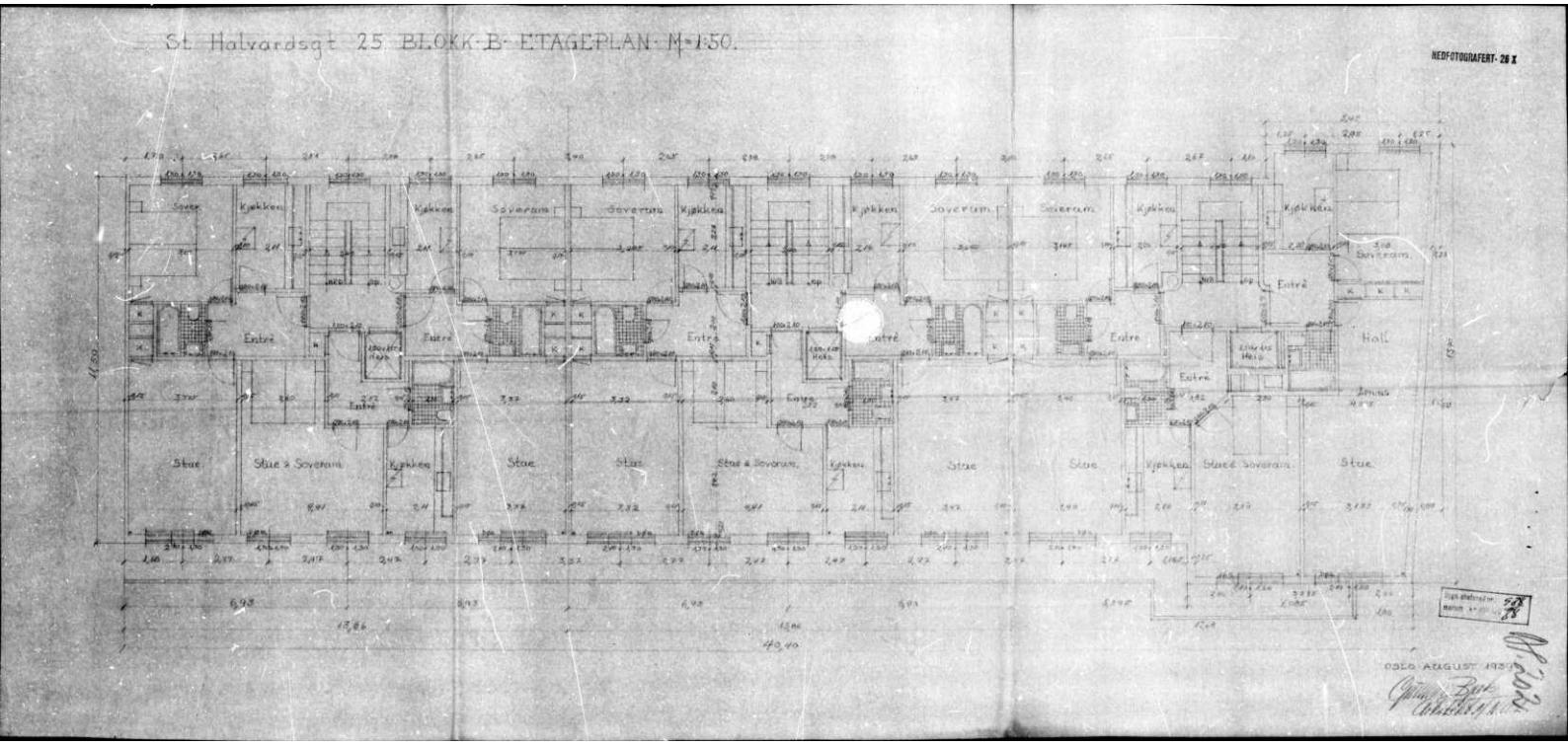
19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

Paragraf 12

Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

St Halvardsgt 25 BLOKK B ETAGEPLAN M=1:50.


Sover
Kjøkken
Soverom
Entré
Hall
Stue
Stue & Soverom
Stue. Soverom
Kjøkken
Entré
Hall
Stue
Kjøkken
Soverom
Entré
Stue
Stue & Soverom
Kjøkken
Entré
Stue

St. Halvardsgt 25.

1938/1938.

Vaningshus.

A N M E L D E L S E . Ø.D. 938/38

7 bl. tegninger.

Duplikat sendt Brandchefen.

Opmålingsvesenet
Mott. 2 JUN. 1938

Ekspedisjons-Dokument I.

angående våningshus

på matr.-nr. 25,25B og 25C St. Halvards gate.

innlevert 31. mai 1938. Attestert 12/6-47.

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 1-6-1938.

E. Brandtzæg

Regnskapsf. nr. mott. 11 JUN. 1938

AEM/MT

St. Halvards gate 25,25B og 25 C
Bygningschefens eksp.av 1/6-38.

Oversendes hr. reguleringschefen

Den anmeldte bebyggelse ligger på grunnene nr.25,25B og 25 C St. Halvards gate hvis grenser er inntegnet med grönt på blad 1.

Eiendommene må sammenföies til ett matr.nr.. Begjæring herom er ikke innkommet.

Det brunt skraverte triangel a-b-c må erhverves fra nr. 23 St. Halvards gate.

Oslo opmålingsvesen 9/6-1938.

A. E. Myren

OSLO
VANN og KLOAKKVESEN
J.nr. 004486 18 JUN 1938
ØSLO VANN- OG KLOAKKVESENS
VANNAVGIFTSKONTOR

M/GL

St. Halvards gate 25, 25B og 25C.
Opm.chef.eksp.av 9/6 38.

Oversendes herr vannverkschefen.

Reguleringslinjene er inntegnet på situasjonsplanen bl. 1 med rödt.

St. Halvards gate er regulert 30 m. bred.

Gatens regulerte höide ved grensen mellem nr. 17 og nr. 23 er kote 17,48. Herfra stiger den med 1:74,3 efter midtlinjen til kote 18,01. Videre stiger den med 1:40,5 til kote 19,23 og derfra igjen med 1:36,10. Fortågstigningen er 15 cm.

For eiendommene der er regulert for industriell bebyggelse gjelder byplanvedtekt 163. Denne er ennu ikke stadfestet av bystyret og arbeidsdepartementet.

Oslo reguleringsvesen, den 16. juni 1938.

O. Thue
fung.

Th. Ellefsen

EAF/GE.

J.nr. 4486/1938. matr.nr. 25,25B,25C St.Halvards gate.

Oversendes bygningskontrollen i Oslo.

Der må legges 2 uttrekk for eiendommen. Saken kan derfor ikke behandles för nödvendig snitt og plan er utarbeidet i henhold hertil. Når dette er ordnet bes saken sendt over til fornyet behandling.

Gravnings- og stöpningstillatelse må ikke gis för kjellergulvene er approbert av Oslo vann- og kloakkvesen.

Oslo vann- og kloakkvesen den 28 juni 1938.

30 JUN. 1938

938/38

Efter bemyndigelse
Th. Ellefsen

Bl. 8 anmeld. betingelser
Bl. 9/11

Vann- og kloakkvesenets påtegning meddelt.
Oslo 1/7. 38.

meddelt 2/7 38

Oslo helseråd til uttalelse.

Oslo 21/7. 36. L. Strandsvåg

938/38

GM/VW.

Ad: 25,25b,25c St. Halvardsgt.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Dispensasjon fra bygningslovens §§ 71 2, 75,76 2 og 5 og 108 (manglende loftboder, utilstrekkelig vaskeri) anbefales ikke innvilget.

Man finner forøvrig uheldig å legge et boligbygg så nær jernbanens ransjerspor som planene viser.

Oslo helseråd den 15. juli 1938.

Efter bemyndigelse

Bygn. chefen
mottatt: 16 JUL 1938

Helserådets påtegning meddelt.
Oslo 18. juli 1938.

Meld. 19/7-38.

OSLO
VANN og KLOAKKVESEN
Inn. 005385 28 JUL. 1938
BORLEGGERAVD.

78. 12/16

Grunnes Oslo vann- og kloakkvesen innl. 11.12-11.
Oslo 26. juli 1938. L. Strandsvåg

P. D. BJ.-Nr. 938 1938 KRISTIANIA

Ekspedisjons-Dokument II.

angående vaaningshus

på matr.nr. 25,25 b og 25 c St. Halvards gate

Innlevert Attestert

AHj/GE.

J.nr. 5385/1938. matr.nr. 25,25 b,25 c St. Halvards gate.

Oversendes bygningsvesenet i Oslo.

Kjellergulv kote + 1755 approberes for de 3 vestre blokker med uttrekk forgrenet på hovedkloakk rett ut for vestre gavl.

I de 3 östre blokker må kjellergulv heves til kote + 18,10 og eget uttrekk for disse forgrenes rett ut for skillet mellem blokk 3 og 4.

I de lavere liggende fyrrum må drenasjen og avlöp föres til pumpekum, under forutsetning av at drensledningen kan legges som nedenfor anfört.

På de steder hvor drensledningen ikke kan legges reglementert i forhold til kjellergulv må gulv og omfangsmure stöpes vanntett på en av bygningsvesenet godkjent måte enten til 30 cm. over tilliggende drenasje eller til over terreng, hvor sådan ikke kan legges.

Pumpekummen må være stöpt vanntett, og der må i denne anbringes aut. ejektor eller elektrisk pumpe med aut. igangsetningsapparat.

Der må sörges for nödvendig gårdsavlöp.

Bygningen må dreneres på forskriftsmessig måte i hele sin utstrekning og således at den overalt blir liggende

Bgv. Nr. 24 X.36. 3000.

St. Halvardsgt 25.

1938/1938.

Vaningshus.

A N M E L D E L S E . Ø.D. 938/38

7 bl. tegninger.

Duplikat sendt Brandchefen.

Opmålingsvesenet
Mott. 2 JUN. 1938

Ekspedisjons-Dokument I.

angående våningshus

på matr.-nr. 25,25B og 25C St. Halvards gate.

innlevert 31. mai 1938. Attestert 12/6-47.

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 1-6-1938.

E. Brandtzæg

Regnskapsf. nr. mott. 11 JUN. 1938

AEM/MT

St. Halvards gate 25,25B og 25 C
Bygningschefens eksp.av 1/6-38.

Oversendes hr. reguleringschefen

Den anmeldte bebyggelse ligger på grunnene nr.25,25B og 25 C St. Halvards gate hvis grenser er inntegnet med grönt på blad 1.

Eiendommene må sammenföies til ett matr.nr.. Begjæring herom er ikke innkommet.

Det brunt skraverte triangel a-b-c må erhverves fra nr. 23 St. Halvards gate.

Oslo opmålingsvesen 9/6-1938.

A. E. Myren

OSLO
VANN og KLOAKKVESEN
J.nr. 004486 18 JUN 1938
ØSLO VANN- OG KLOAKKVESENS
VANNAVGIFTSKONTOR

M/GL

St. Halvards gate 25, 25B og 25C.
Opm.chef.eksp.av 9/6 38.

Oversendes herr vannverkschefen.

Reguleringslinjene er inntegnet på situasjonsplanen bl. 1 med rödt.

St. Halvards gate er regulert 30 m. bred.

Gatens regulerte höide ved grensen mellem nr. 17 og nr. 23 er kote 17,48. Herfra stiger den med 1:74,3 efter midtlinjen til kote 18,01. Videre stiger den med 1:40,5 til kote 19,23 og derfra igjen med 1:36,10. Fortågstigningen er 15 cm.

For eiendommene der er regulert for industriell bebyggelse gjelder byplanvedtekt 163. Denne er ennu ikke stadfestet av bystyret og arbeidsdepartementet.

Oslo reguleringsvesen, den 16. juni 1938.

O. Thue
fung.

Th. Ellefsen

EAF/GE.

J.nr. 4486/1938. matr.nr. 25,25B,25C St.Halvards gate.

Oversendes bygningskontrollen i Oslo.

Der må legges 2 uttrekk for eiendommen. Saken kan derfor ikke behandles för nödvendig snitt og plan er utarbeidet i henhold hertil. Når dette er ordnet bes saken sendt over til fornyet behandling.

Gravnings- og stöpningstillatelse må ikke gis för kjellergulvene er approbert av Oslo vann- og kloakkvesen.

Oslo vann- og kloakkvesen den 28 juni 1938.

30 JUN. 1938

938/38

Efter bemyndigelse
Th. Ellefsen

Bl. 8 anmeld. betingelser
Bl. 9/11

Vann- og kloakkvesenets påtegning meddelt.
Oslo 1/7. 38.

meddelt 2/7 38

Oslo helseråd til uttalelse.

Oslo 21/7. 36. L. Strandsvåg

938/38

GM/VW.

Ad: 25,25b,25c St. Halvardsgt.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Dispensasjon fra bygningslovens §§ 71 2, 75,76 2 og 5 og 108 (manglende loftboder, utilstrekkelig vaskeri) anbefales ikke innvilget.

Man finner forøvrig uheldig å legge et boligbygg så nær jernbanens ransjerspor som planene viser.

Oslo helseråd den 15. juli 1938.

Efter bemyndigelse

Bygn. chefen
mottatt: 16 JUL 1938

Helserådets påtegning meddelt.
Oslo 18. juli 1938.

Meld. 19/7-38.

OSLO
VANN og KLOAKKVESEN
Inn. 005385 28 JUL. 1938
BORLEGGERAVD.

78. 12/16

Grunnes Oslo vann- og kloakkvesen innl. 4.12-14.
Oslo 26. juli 1938. L. Strandsvåg

P. D. BJ.-Nr. 938 1938 KRISTIANIA

Ekspedisjons-Dokument II.

angående vaaningshus

på matr.nr. 25,25 b og 25 c St. Halvards gate

Innlevert Attestert

AHj/GE.

J.nr. 5385/1938. matr.nr. 25,25 b,25 c St. Halvards gate.

Oversendes bygningsvesenet i Oslo.

Kjellergulv kote + 1755 approberes for de 3 vestre blokker med uttrekk forgrenet på hovedkloakk rett ut for vestre gavl.

I de 3 östre blokker må kjellergulv heves til kote + 18,10 og eget uttrekk for disse forgrenes rett ut for skillet mellem blokk 3 og 4.

I de lavere liggende fyrrum må drenasjen og avlöp föres til pumpekum, under forutsetning av at drensledningen kan legges som nedenfor anfört.

På de steder hvor drensledningen ikke kan legges reglementert i forhold til kjellergulv må gulv og omfangsmure stöpes vanntett på en av bygningsvesenet godkjent måte enten til 30 cm. over tilliggende drenasje eller til over terreng, hvor sådan ikke kan legges.

Pumpekummen må være stöpt vanntett, og der må i denne anbringes aut. ejektor eller elektrisk pumpe med aut. igangsetningsapparat.

Der må sörges for nödvendig gårdsavlöp.

Bygningen må dreneres på forskriftsmessig måte i hele sin utstrekning og således at den overalt blir liggende

Bgv. Nr. 24 X.36. 3000.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

DRÅPE ENTREPRENØR AS
Eikenga 25
0579 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 21.10.2024
	201907464 - 39 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Selma Dizdarevic	

Adresse:	ST. HALVARDS GATE 25 D-F	Eiendom:	233/185/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET ST. HALVARDSGATE 25 D-F	Søker:	DRÅPE ENTREPRENØR AS
Tiltakstype:	Ukjent tilttype	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - St. Halvards gate 25 D-F

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for etablering av brønnpark, mottatt 28.06.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201907464			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			35/3

Sluttrapport for forurenset grunn

Tiltakshaver må sende inn sluttrapport for forurenset grunn snarest.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Selma Dizdarevic - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder

enhet byggesaker indre by vest

Kopi til:
SAMEIET ST. HALVARDSGATE 25 D-F, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668, St Olavs plass, 0129 OSLO

SAMEIET ST. HALVARDSGATE 25 D-F
v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks
6668, St Olavs plass
0129 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 03.02.2025
	201907464 - 40 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Jennifer Aga Holmelid	

Adresse:	ST. HALVARDS GATE 25 D-F	Eiendom:	233/185/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET ST. HALVARDSGATE 25 D-F	Søker:	DRÅPE ENTREPRENØR AS
Tiltakstype:	Ukjent tilttype	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Behov for tilleggsdokumentasjon - Sluttrapport for forurenset grunn - St. Halvards gate 25 D-F

Dette brevet gjelder Plan- og bygningsetatens saksnummer 201907464 – Etablering av brønnpark.

Viser til tiltaksplanen for forurenset grunn som er godkjent av oss med vedtak datert 23.07.2019. Vi kan ikke se å ha mottatt en sluttrapport for forurenset grunn.

Dere må sende inn en sluttrapport snarest, og senest innen 21.02.2025.

Dere må sende inn en sluttrapport for forurenset grunn

Vi kan ikke se å ha mottatt sluttrapport for forurenset grunn. Sluttrapporten skal dokumentere at terrenginngrepet har blitt utført i samsvar med den godkjente tiltaksplanen for forurenset grunn og i samsvar med vedtaket om godkjenning av tiltaksplanen.

Ifølge Miljødirektoratets veileder til forurensningsforskriften kapittel 2 skal tiltakshaver sende inn sluttrapport for forurenset grunn umiddelbart etter at tiltakene er gjennomført og senest innen tre måneder.

Vi ber dere sende inn en sluttrapport, hvor dere svarer på følgende:

- hvordan tiltaksplanen er fulgt opp
- hvordan eventuelle avvik fra tiltaksplanen er fulgt opp og lukket
- forurensningssituasjonen på tiltaksområdet etter at arbeidene er avsluttet
- hvilken type forurensning som er levert, hvor det er levert, hvilke mengder og dato for levering
- hvor de rene massene er levert
- datoen for når den nåværende forurensningssituasjonen på tiltaksområdet ble registrert i Grunnforurensningsdatabasen

Relevant regelverk

Tiltaksplaner og sluttrapporter behandles mot kravene i forurensningsforskriften kapittel 2.

For tiltak som er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven gjelder også kravene i plan- og bygningsloven § 28-1 og byggesaksforskriften. Ansvaret som ligger under funksjonene som tiltakshaver og ansvarlig utførende er beskrevet i forurensningsforskriften kapittel 2 og byggesaksforskriften (SAK10) § 12-4 bokstav a).

Følgende regelverk og dokumenter er også relevant: forurensningsloven, forurensningsforskriften, forvaltningsloven, plan- og bygningsloven, byggesaksforskriften (SAK10), byggteknisk forskrift (TEK17), tillatelser, gjeldende kontrollplaner og ansvarsretter.

Plan- og bygningsetatens rett til å gi pålegg om å rette det ulovlige forholdet fremgår av forurensningsloven § 73.

Svarfrist

Dere må sende oss dokumentasjonen som vi etterspør i dette brevet **innen 21.02.2025**

Vennlig hilsen

Jennifer Aga Holmelid - saksbehandler

seksjon tilsyn

Kopi til:
DRÅPE ENTREPRENØR AS, Eikenga 25, 0579 OSLO
ENERGICO AS
ROTOTEC AS, Svennerudvegen 34, 2016 FROGNER

LYSNE ARKITEKTUR MNAL
Brageveien 2
1357 BEKKESTUA

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 19.12.2022
Ole Knagenhjelm Lysne	202200211 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Kristin Agnethe Malvik	

Adresse:	ST. HALVARDS GATE 25 D-F	Eiendom:	233/185/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET ST. HALVARDSGATE 25 D-F, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS	Søker:	LYSNE ARKITEKTUR MNAL
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - St. Halvards gate 25 D-F

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av vann og avløpsrør til alle boligseksjoner, mottatt 07.12.2022.

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Kristin Agnethe Malvik - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
SAMEIET ST. HALVARDSGATE 25 D-F, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668, St Olavs plass, 0129 OSLO

Kartverket

PRIVATMEGLEREN GAMLE OSLO
SCHWEIGAARDS GATE 40
0191 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Eva Otnes 306250045
Vår referanse: 3692202/25874546
Bestilling: C3 2025-03-05 (6) 157

Dato
05.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
504080	105	1.3.1974	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	233	185	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/504080/105
Uthentet 2025-03-05 12:58

4080 / 74
avskrifts
1/3

Begjæring til Oslo Byskriverembete om oppdeling av eiendommen St. Halvardsgt. 25 b, Oslo, i eierseksjoner.

1. På eiendommen er det oppført et bygg på 8 etasjer med ialt 72 leiligheter.

2. Vi begjærer hele eiendommen delt opp i 72 eieseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet og andre rom m.v. som etter fordelingsliste er tillagt seksjonen.

3. Sameiet forbeholdes herved panterett for kr. 3.000.- i hver seksjon til dekning av fellesutgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter 90 % av første tinglyste kjøpesum og er uten opptrinnsrett.

4. Ved vesentlig misligholdelse fra beboernes side kan sameiet pålegge ham å flytte fra leiligheten.

5. Fordelingsliste bilag 1.

Tinglysningsgjenpart av begjæringen samt situasjonsplan og etasjeplaner med gjenparter vedlegges.

Oslo, den 1. mars 1974.

A/S Ving

Gunnar Helle

Fr.attest av 28. februar 1974 for A/S Ving reg. 28. mai 1971 at selskapet styres og dets firma tegnes av Gunnar Helle.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/504080/105
Uthentet 2025-03-05 12:58

FORDELINGSLISTE FOR EIENDOMMEN: ST. HALVARDSGT. 25 B - Oslo.

Seksj. nr.	leil. nr.	Etasje nr.	Brutto m2	antall b.b.rom	K.bod nr.	L.bod nr.	Sameieandel Brök
1	101	1	52.4	2	50		63/ 4252
2	102	1	40.4	1	46		49/ "
3	103	1	52.4	2	23		63/ "
4	104	1	52.4	2	75		63/ "
5	105	1	40.4	1	58		49/ "
6	106	1	52.4	2	37		63/ "
7	107	1	52.4	2	68		63/ "
8	108	1	37.6	1	53		45/ "
9	109	1	64.6	2	28		78/ "
10	201	2	52.4	2	49		63/ "
11	202	2	40.4	1	65		49/ "
12	203	2	52.4	2	27		63/ "
13	204	2	52.4	2	76		63/ "
14	205	2	40.4	1	39		49/ "
15	206	2	52.4	2	10		63/ "
16	207	2	52.4	2	69		63/ "
17	208	2	37.6	1	56		45/ "
18	209	2	64.6	2	2		78/ "
19	301	3	52.4	2	48		63/ "
20	302	3	40.4	1	61		49/ "
21	303	3	52.4	2	26		63/ "
22	304	3	52.4	2	77		63/ "
23	305	3	40.4	1	40		49/ "
24	306	3	52.4	2	11		63/ "
25	307	3	52.4	2	70		63/ "
26	308	3	37.6	1	55		45/ "
27	309	3	64.6	2	3		78/ "
28	401	4	52.4	2	47		63/ "
29	402	4	40.4	1	62		49/ "
30	403	4	52.4	2	25		63/ "
31	404	4	52.4	2	74		63/ "
32	405	4	40.4	1	41		49/ "
33	406	4	52.4	2	12		63/ "
34	407	4	52.4	2	7		63/ "
35	408	4	37.6	1	54		45/ "
36	409	4	64.6	2	6		78/ "

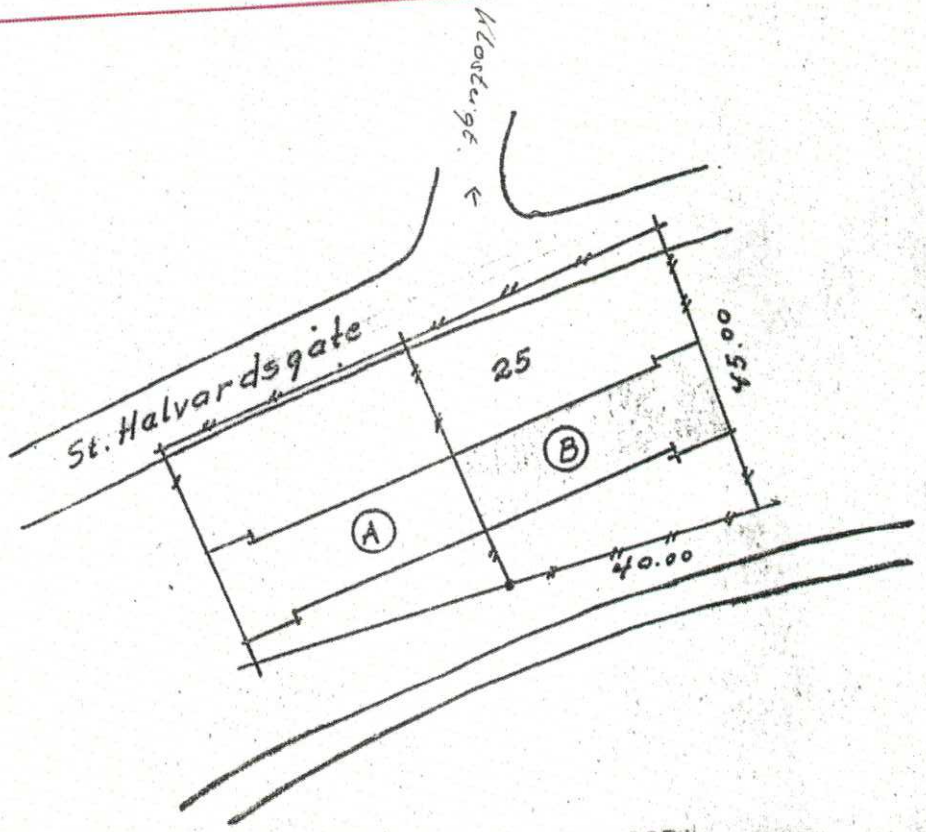
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/504080/105
Uthentet 2025-03-05 12:58

FORDELINGSLISTE FOR EIENDOMMEN: ST. HALVARDSGT. 25 b - OSLO.

Seksj. nr.	leil. nr.	Etasje nr.	Brutto m2	antall b.b.rom	K.bod nr.	L.bod nr.	Sameieandel Brök
37	501	5	52.4	2	18		63/ 4252
38	502	5	40.4	1	66		49/ "
39	503	5	52.4	2	24		63/ "
40	504	5	52.4	2	38		63/ "
41	505	5	40.4	1	42		49/ "
42	506	5	52.4	2	13		63/ "
43	507	5	52.4	2	29		63/ "
44	508	5	37.6	1	72		45/ "
45	509	5	64.6	2	1		78/ "
46	601	6	52.4	2	51		63/ "
47	602	6	40.4	1	44		49/ "
48	603	6	52.4	2	45		63/ "
49	604	6	52.4	2	19		63/ "
50	605	6	40.4	1	43		49/ "
51	606	6	52.4	2	14		63/ "
52	607	6	52.4	2	30		63/ "
53	608	6	37.6	1	71		45/ "
54	609	6	64.6	2	8		78/ "
55	701	7	52.4	2	20		63/ "
56	702	7	40.4	1	80		49/ "
57	703	7	52.4	2	78		63/ "
58	704	7	52.4	2	22		63/ "
59	705	7	40.4	1	73		49/ "
60	706	7	52.4	2	15		63/ "
61	707	7	52.4	2	31		63/ "
62	708	7	37.6	1	9		45/ "
63	709	7	64.6	2	34		78/ "
64	801	8	47.8	2	21		57/ "
65	802	8	40.4	1	67		49/ "
66	803	8	47.8	2	79		57/ "
67	804	8	47.8	2	60		57/ "
68	805	8	40.4	1	59		49/ "
69	806	8	47.8	2	16		57/ "
70	807	8	47.8	2	32		57/ "
71	808	8	37.6	1	35		45/ "
72	809	8	60.2	2	33		72/ "
							4252/4252

Oslo, 28.februar 1974
A/S VING

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/504080/105
Uthentet 2025-03-05 12:58

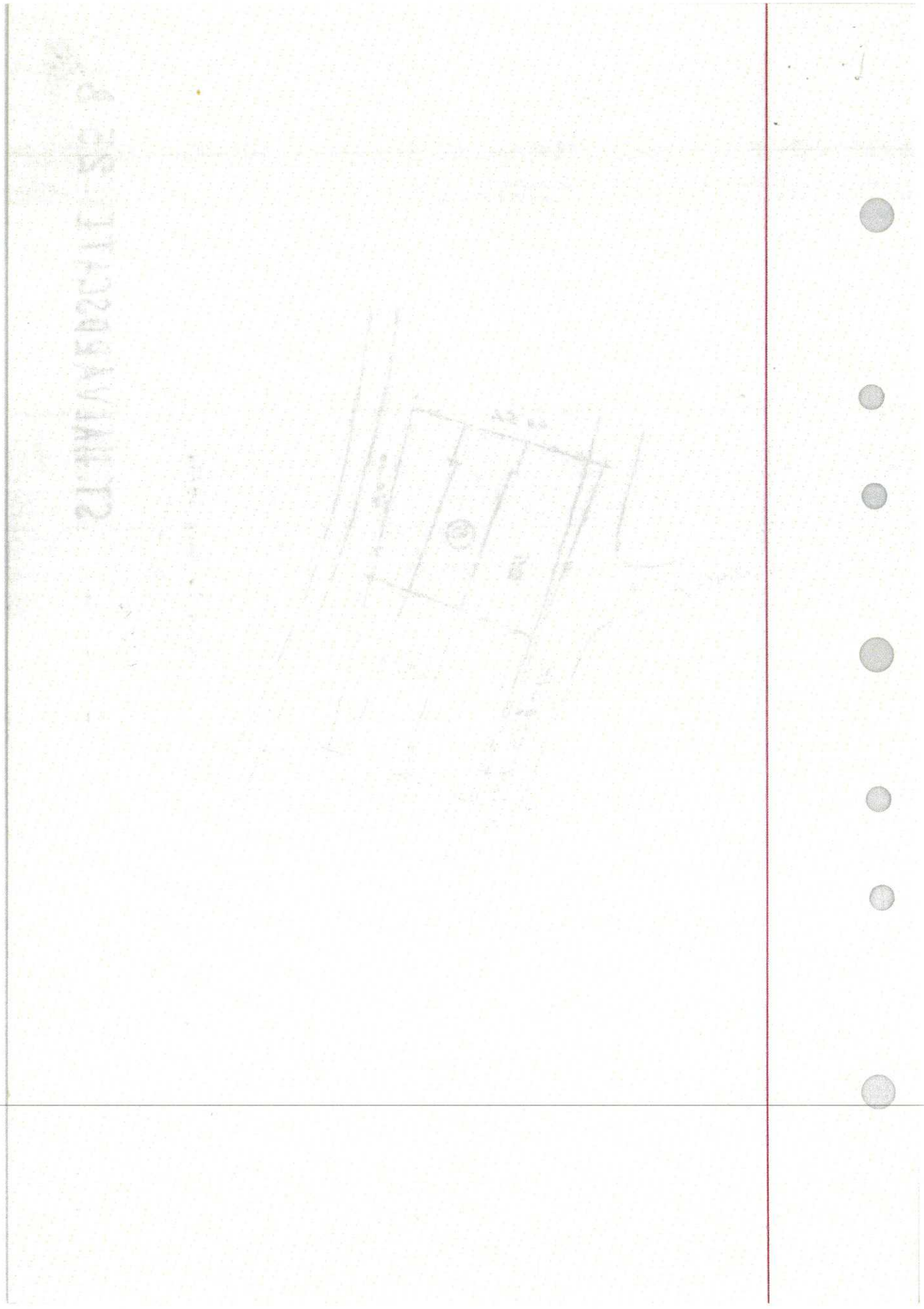


Oslo, 1. mars 1974.

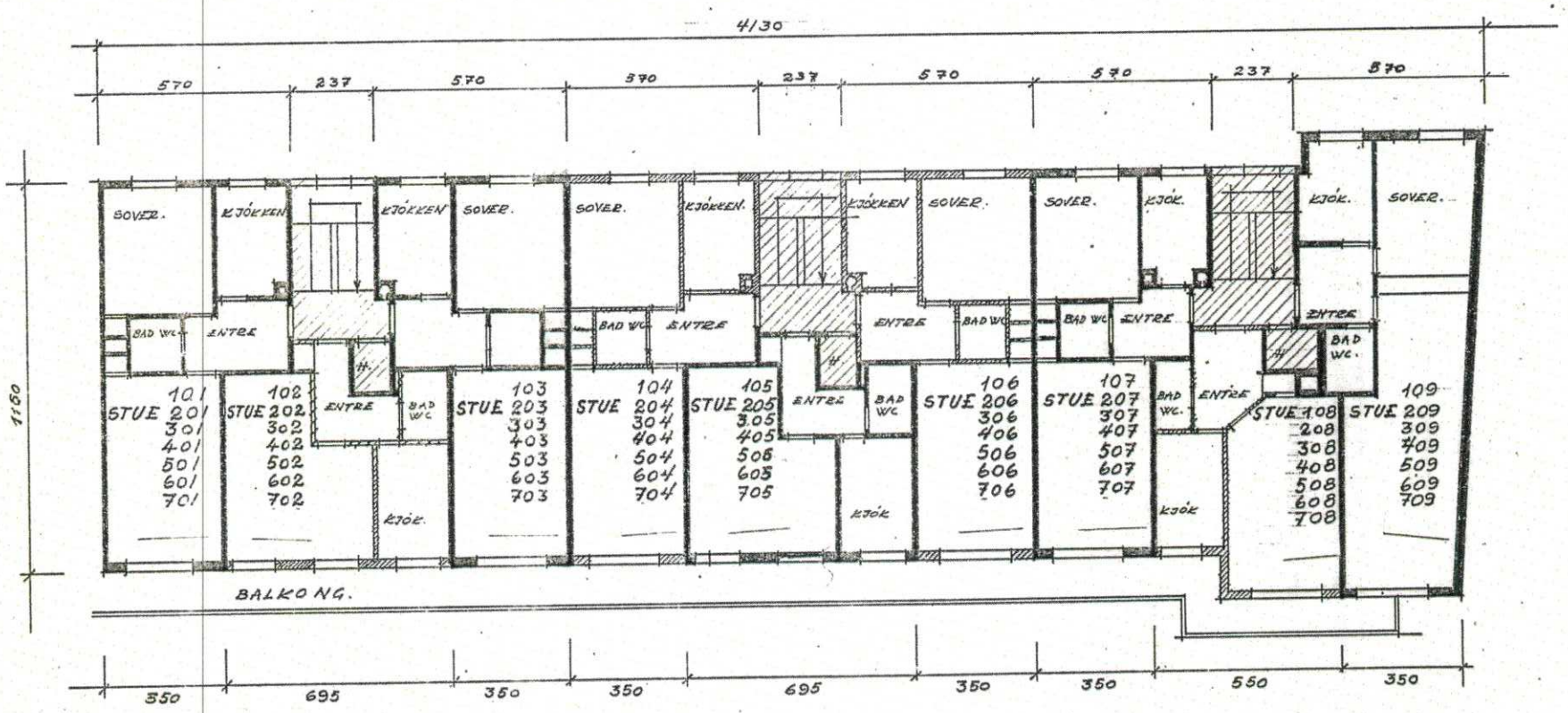
A/S VING

SITUASJONSKART

ST. HALVARDSGATE 25 B.



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/504080/105
Uthentet 2025-03-05 12:58

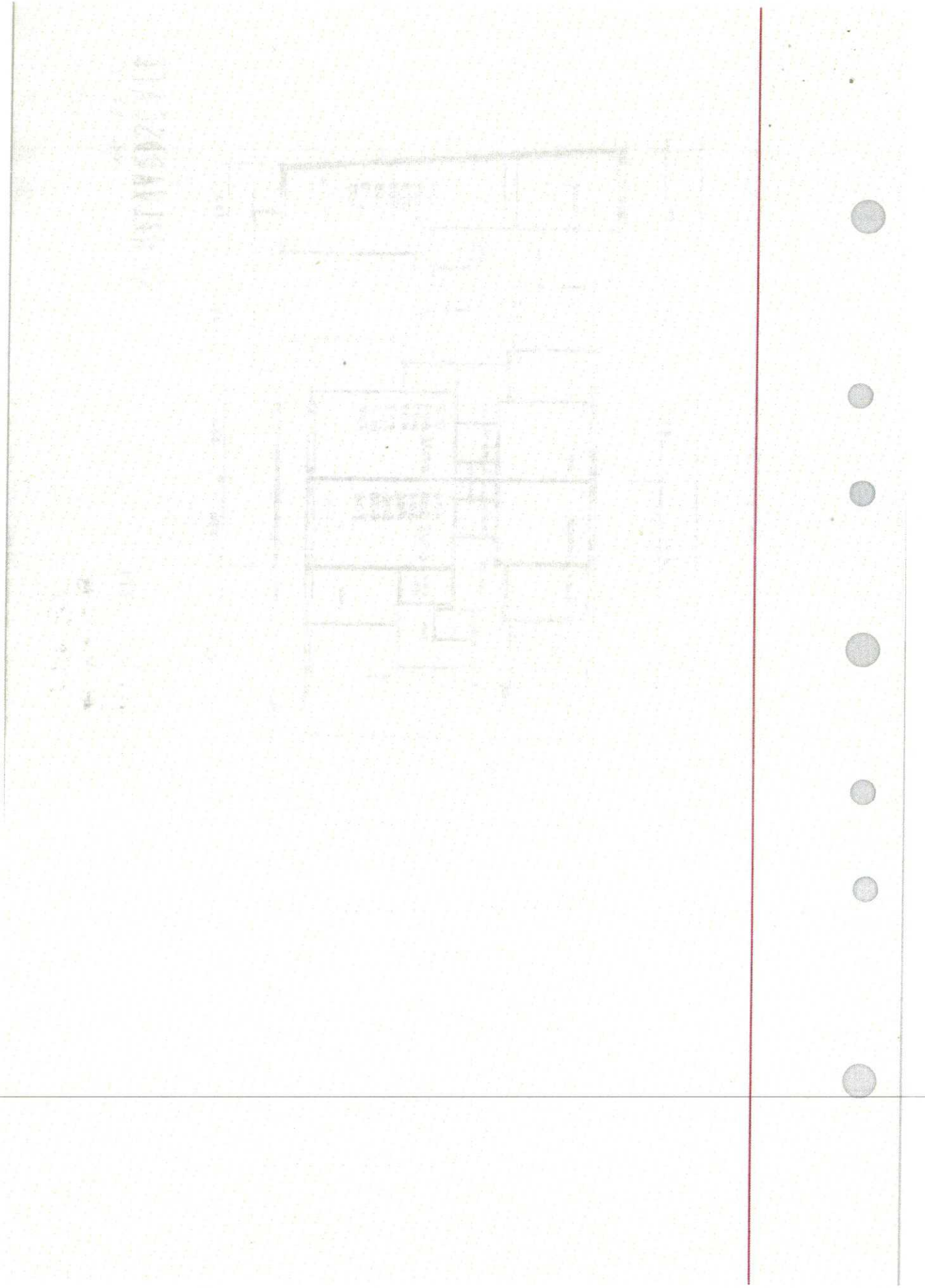


PLAN AV 1.2.3.4.5.6.7. ETASJE.

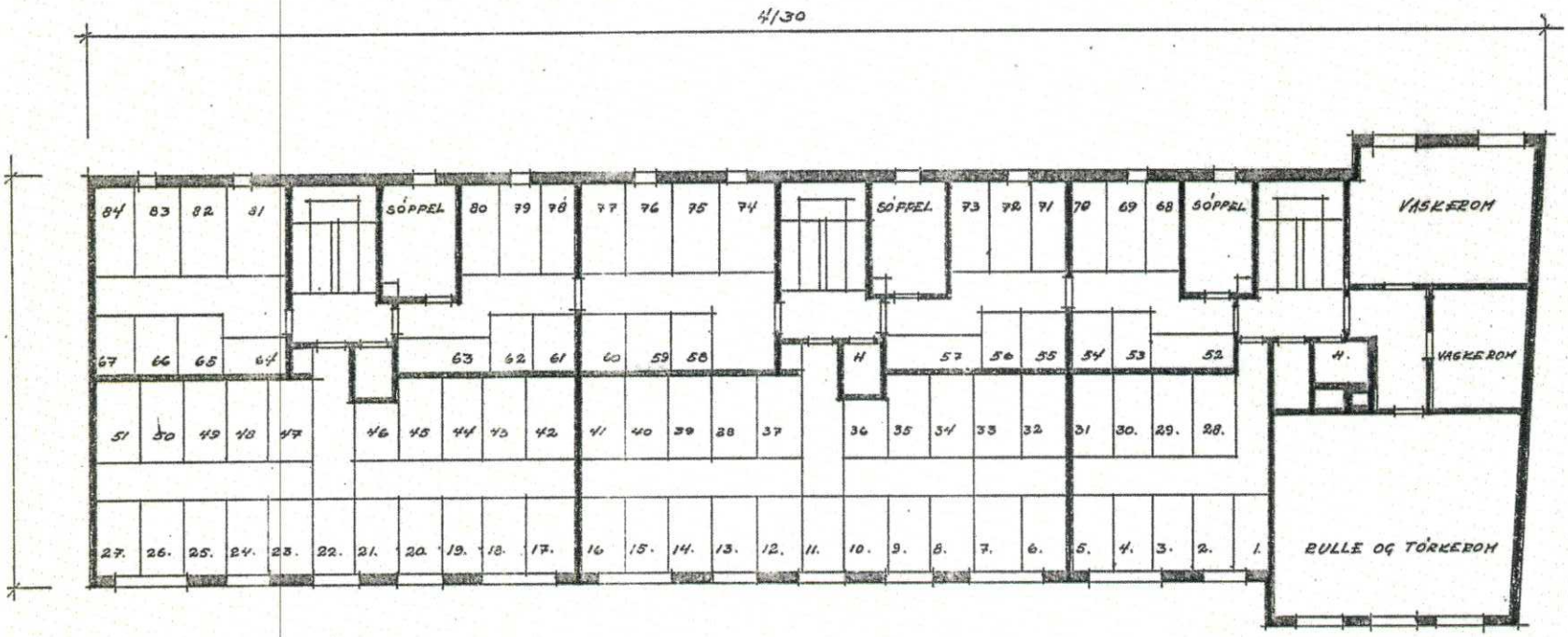
ST. HALVARDSGATE
OSLO 17/2-74

Oslo, 1. mars 1974

A/S VING



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/504080/105
Uthentet 2025-03-05 12:58



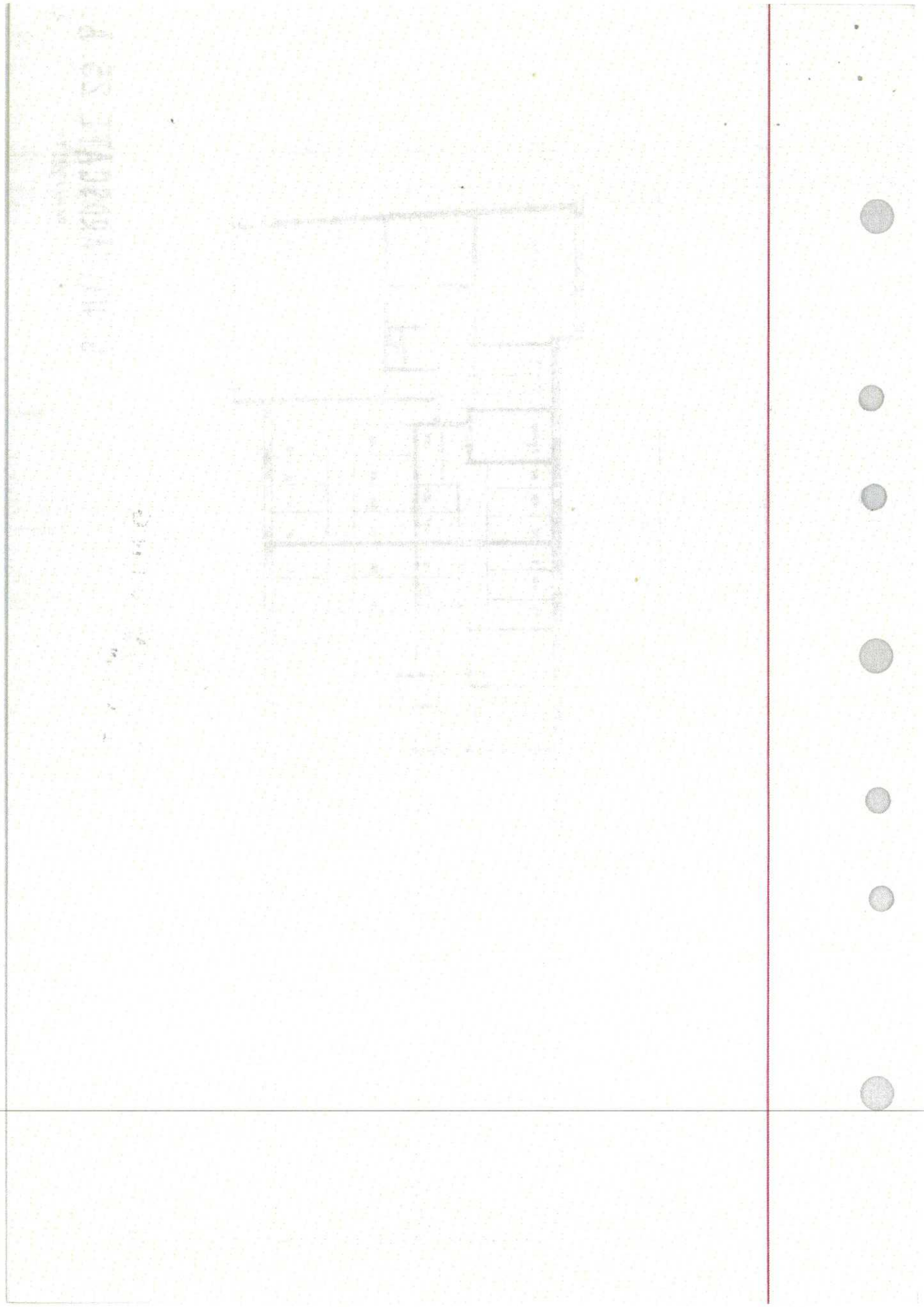
PLAN AV KJELLER

Oslo, 1. mars 1974

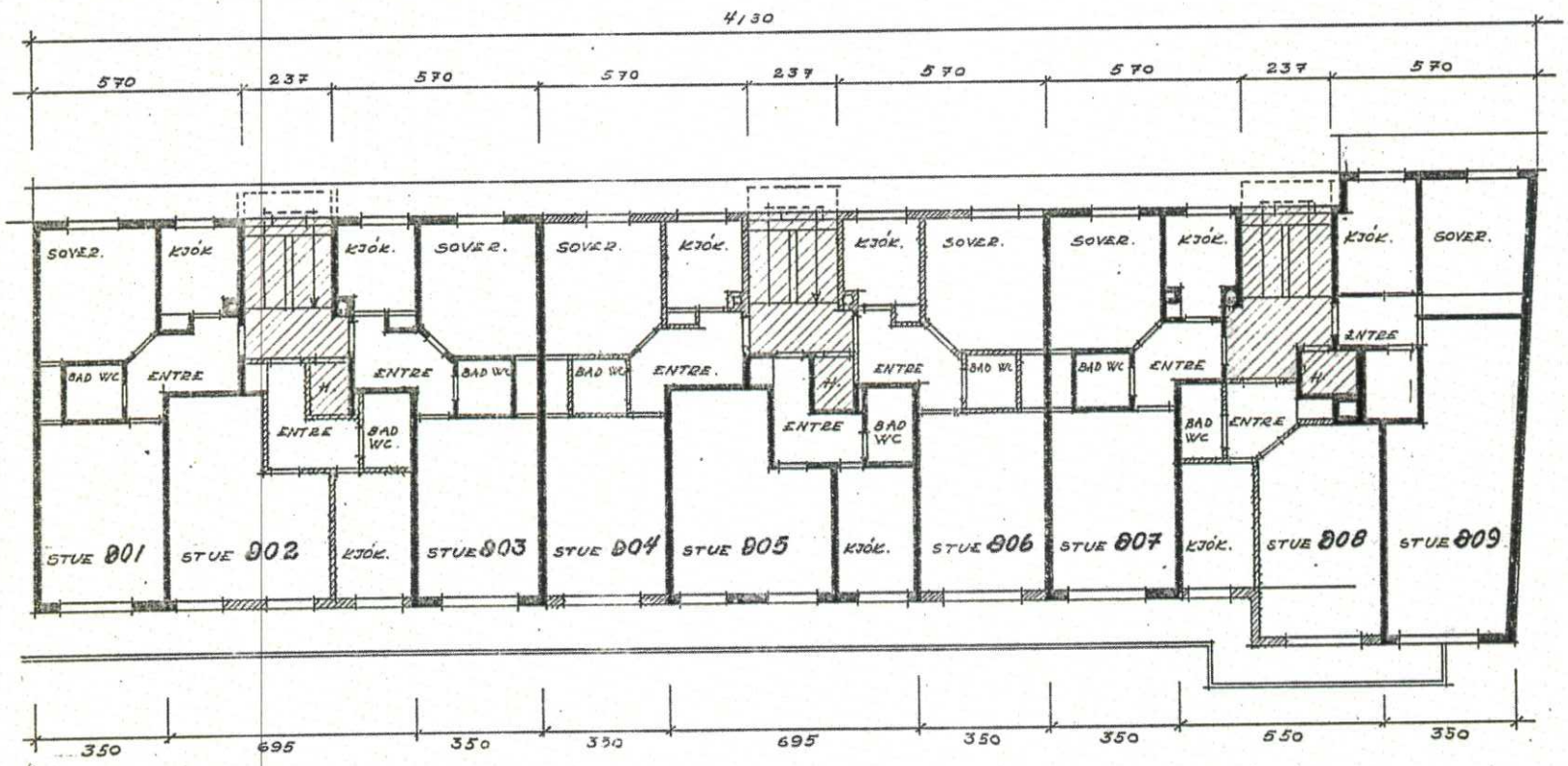
A/S VING

ST. HÅLVARDSGATE 25. B.

OSLO 17/2-74 K.



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/504080/105
Uthentet 2025-03-05 12:58



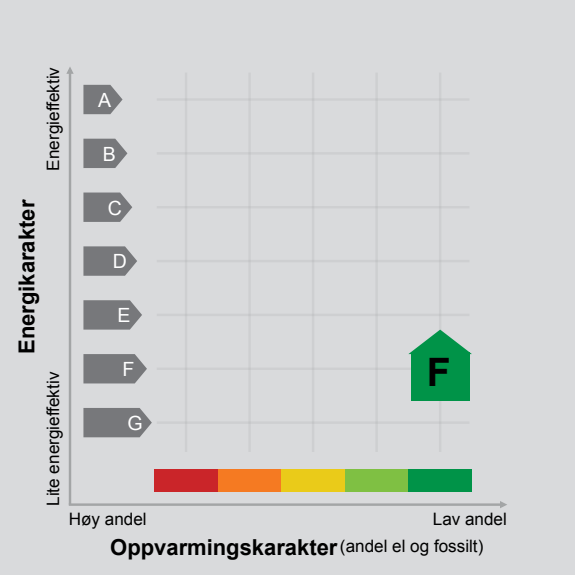
PLAN AV 8. ETASJE.

Oslo, 1. mars 1974.
A/S VING

ST. HALVARDSGATE 25. B.
OSLO 17/2-74

ENERGIATTEST

Adresse	St. Halvards gate 25D
Postnummer	0192
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	233
Bruksnummer	185
Seksjonsnummer	20
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80605927
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-91400
Dato	12.03.2025



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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Slå el.apparater helt av
- Følg med på energibruken i boligen
- Montere automatikk på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1940
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	37
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig 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-til-en).

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.

Plikten 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.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 20: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 21: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
St. Halvards gate 25D, 0192 Oslo
Gnr. 233, Bnr. 185, Snr. 20, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
306250045

Meglerforetak: PrivatMegleren Gamle Oslo

Saksbehandler: Sander Egerhei

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 466 12 673

E-post: sander.egerhei@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.
