PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

DRONNINGENS GATE 14

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

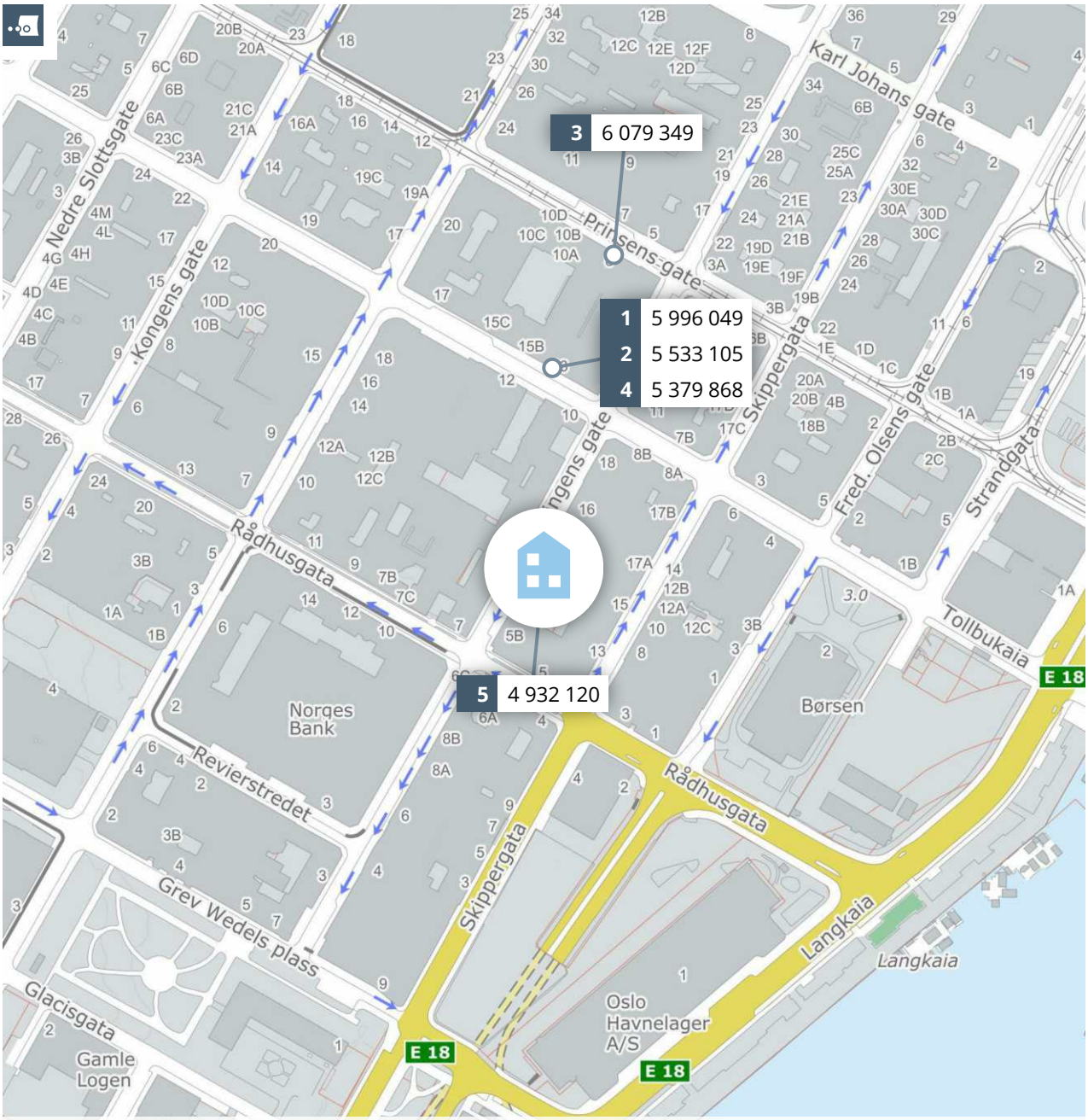
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

DRONNINGENS GATE 14

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 12.01.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Dronningens gate 14, 0152 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1939

GNR 207 BNR 35 FNR 0 SNR 16 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Sentrum 1 - Rode 5

Verdivurdert til

4 950 000

8 300	4 958 300	105 496
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	47 m²	4 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1939

Fellesutgifter	3 921
Formue	757
Soverom	1
Etasje	5

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Tollbugata 13				26.08.2025	5 850 000	**5 900 000**	96 049	5 996 049	**133 246**
	45 m²	1916	3. etg	1 sov						
2	Tollbugata 13				18.08.2025	4 990 000	**5 460 000**	73 105	5 533 105	**138 328**
	40 m²	1916	5. etg	- sov						
3	Prinsens gate 8				06.08.2025	5 980 000	**5 980 000**	99 349	6 079 349	**108 560**
	56 m²	1914	4. etg	1 sov						
4	Tollbugata 13				28.04.2025	4 990 000	**5 300 000**	79 868	5 379 868	**122 270**
	44 m²	1915	3. etg	1 sov						
5	Dronningens gate 14				09.01.2026	4 700 000	**4 925 000**	7 120	4 932 120	**107 220**
	46 m²	1939	2. etg	1 sov						

Urban og tiltalende 2-roms leilighet i populære Kvadraturen midt i Oslo sentrum. Leilighetene i bygget ble omgjort fra kontorer til leiligheter i ca. 2004 og ble til flotte og urbane leiligheter midt i sentrum. Leiligheten ble pusset opp i 2024 med nymalte overflater, nyslipte gulv, ny kjøkkenbenk, ny oppvaskkum og nytt blandebatteri på kjøkken. Leiligheten vender i sin helhet inn mot bakgård som bidrar til minimalt med støy. Leiligheten ligger i et meget populært og sentralt område med gangavstand til de fleste fasilitetene byen har å by på både på dag- og kveldstid.
Kvadraturen har vært gjennom en stor forandring de siste årene, med hyggelige fortauskafeer og restauranter og et mye større boligtilbud, slik at dette området ikke bare er et sentrumsområde, men også et supert boligområde.

- Nyere hvitevarer
- Heis
- Fransk balkong med doble dører
- 5. etasje
- Nymalte overflater i 2024
- Kjøkkenbenk 2024
- Slipt gulv 2024
- Populær beliggenhet midt i sentrum

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



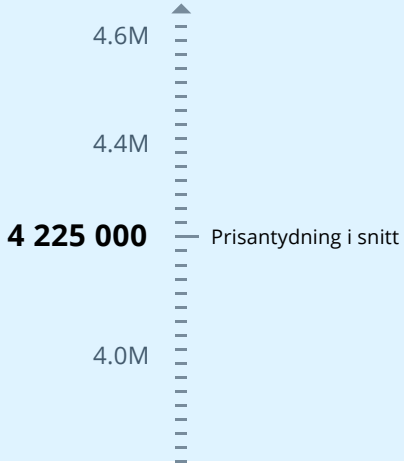
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
01.07.2024	01.08.2024	29.08.2024	4 990 000	4 825 000	0	4 825 000
15.04.2017	26.04.2017	22.05.2017	4 100 000	4 100 000	1 775	4 101 775
08.04.2015		08.04.2015	-	2 620 000	-	2 620 000
03.04.2014		03.04.2014	-	2 065 000	-	2 065 000

Leiligheter til salgs i Sentrum 1 - Rode 5 grunnkrets nå

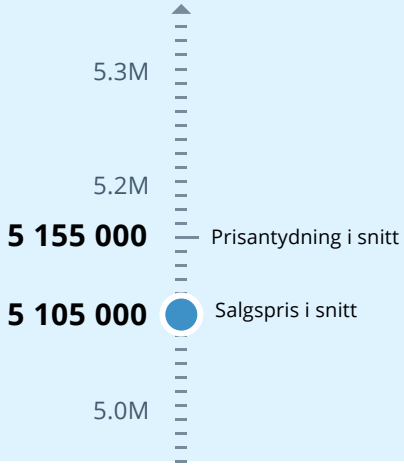
5
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
32
dager

Leiligheter solgt i Sentrum 1 - Rode 5 grunnkrets siste 3 mnd

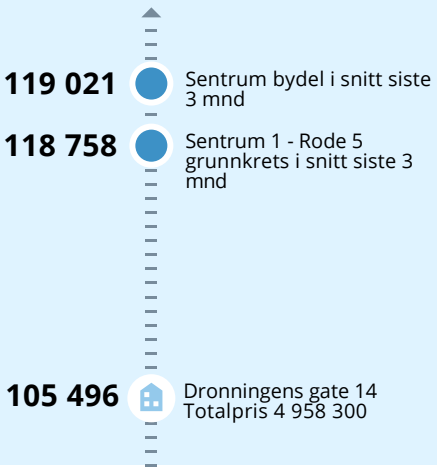
12
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
35
dager

for 0.8% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Eiet seksjon

Dronningens gate 14 , 0152 OSLO

OSLO kommune

gnr. 207, bnr. 35, snr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 19.12.2025 **Rapportdato:** 12.01.2026 **Oppdragsnr.:** 15882-2186 **Referansenummer:** BJ4575

Autorisert foretak: Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS **Sertifisert Takstingeniør:** Thomas A. Haugan

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
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.

Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS

Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS er et rådgivende ingeniør og takseringsfirma med bred og stor kompetanse. Bistår private og offentlige instanser knyttet til taksering, prosjekt/byggeledelse, byggherrekoordinator, SHA-oppfølging, byggesøknader og uavhengig kontroll.

Rapportansvarlig

Thomas A. Haugan

takst@thomashaugan.no

970 83 083

Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS
Sogstikollen 4
1440 DRØBAK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS
Sogstikollen 4
1440 DRØBAK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS
Sogstikollen 4
1440 DRØBAK

Beskrivelse av eiendommen

Leilighetene i bygget ble omgjort fra kontorer til leiligheter i ca. 2004.

Det er personheis i bygningen.

Nymalte overflater i 2024.
Ny benkeplate på kjøkken i 2024
Slipt gulv i 2024.

Bygninger som er av eldre dato kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Særlig kritiske punkter som drenssystem, kjellere, membraner i våtrom, vann - og avløpsledninger, isolasjon i gulv,
vegger og tak. Ved event. salg av eiendommen er det viktig å gi kjøperen informasjon om at eldre bygninger er bygget iht. andre krav og byggeskikker enn de som gjelder i dag. Endring i bruk, kombinert med elde og utidsmessighet, kan føre til at det over tid kan dukke opp skjulte feil og mangler som en ikke kan se ved en visuell befaring.

Eiet seksjon - Byggeår: 1939

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Ytterdør i malt utførelse.
Malt tofløyet dør i malt utførelse, til fransk balkong.
Fransk balkong i stue/kjøkken.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulvoverflater med parkettgulv.
Innvendige veggoverflater med malte flater.
Innvendige takflater med malte flater.
Innvendige malte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom fra ca 2004.
Fliselagte veggoverflater.
Malte flater i tak.
Fliselagte gulvoverflater. Elektriske varmekabler.
Speil og servantskap.
Toalett, servant, dusjhjørne og opplegg til vaskemaskin.
Sentralt avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i hvit glatt utførelse med benkeplate i tre. Int. platetopp/komfyr. Oppvaskkum og opplegg til oppvaskmaskin.
Kjøkkenvifte med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør og plastrør.
Det er avløpsrør av plast og soilrør.
Sentralstyrt ventilasjon.
Sentralfyring med radiatorer.
Sikringsskap i entre. Automatsikringer.
Brannslange i benkeskap på kjøkken.
Røykvarsler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

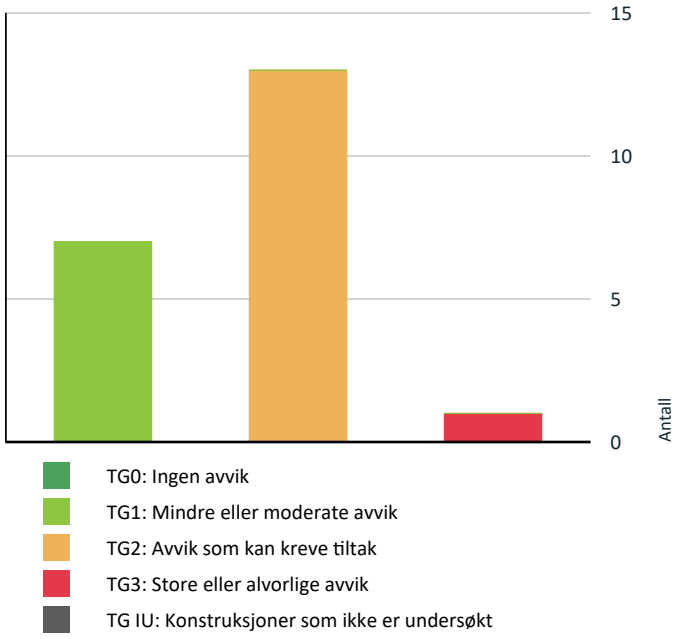
Eiet seksjon

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

Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS
Sogstikollen 4
1440 DRØBAK

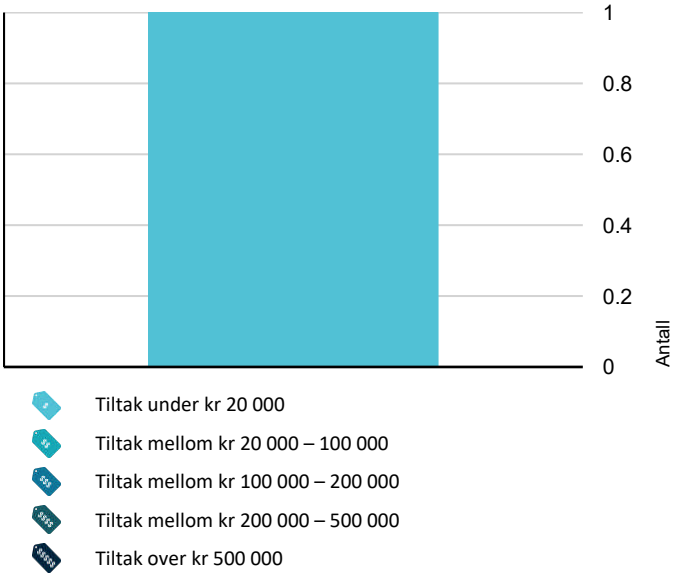
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det foretas kun enkel funksjonsprøving av bygningsdeler som vinduer, dører, ventilasjon, el-anlegg, vann og avløp, og ingen funksjonsprøving av isolasjon/varmetap, piper og ildsteder, hvite- og brunevarer og annet inventar/utstyr osv.
Undertegnede har begrenset kompetanse til å vurdere eksakt tilstand på VVS. Dette krever spesialutstyr. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av kvalifisert personell. Normalt vil alder indikere tilstanden og samtidig forventet brukstid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Brukstid vil være høyst usikker og forskjellig. Brukerfrekvens, vedlikehold og vannkvalitet vil være avgjørende for levetid. Angivelse av tilstand og levetid er dermed forstått å være usikker.
Tilleggsbygninger som eksempelvis garasje, uthus, redskapsbod m.m. blir visuelt besiktiget og enkelt beskrevet uten at tilstand vurderes med tilstandsgrad.
Det forutsettes at gjenstander som veier mer enn 25 kg og gjenstander som er for store og uhåndterbare ikke blir flyttet på befaringsdag iht. vurderingsmodell/anbefalinger fra arbeidstilsynet.
Tilstandsrapporter som utføres for borettslag/sameier tar i utgangspunktet ikke vurdering av fellesområder og utvendig forhold da dette ansees å være borettslag/ sameiets felles anliggende og ansvar.
Det er kun lovligheten av boligens bruk som er kontrollert opp imot byggemeldte godkjente tegninger. Lovligheten av frittliggende tilleggsbygninger og om totalt bebygd areal overskrider bestemmelsene i området er ikke kontrollert av takstmann. Iht. NT sine retningslinjer regnes det et aldersfradrag på 0,75% av teknisk nyverdi fra byggeåret. Teknisk nyverdi er hva det koster å føre opp boligen iht. dagens tekniske forskrift. Det er ca. 10-15% mer kostbart å bygge iht. dagens tekniske forskrift, dette må hensyntas når fradraget vurderes. Det gjenspeiles da i fradragsposten for elde og slitasje. Kalkylen tar selvfølgelig hensyn til eventuelt oppgraderinger som er blitt utført opp igjennom årenes løp.
Det er ikke utført en nøyaktig kalkulasjon på fradragsposten for alder, feil og vedlikeholdsmessige mangler. Det er kun skjønnsmessig vurdert. Rekvirenten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Er rapporten eldre enn 12 mnd, bør takstmannen kontaktes for ny befaring/oppdatering.
Takstmann viser til kjøpers undersøkelsesplikt, denne rapporten erstatter ikke på noen måte plikten til å undersøke eiendommen grundig, jmf avhendingslovens §3-10, 2. ledd.
Rapporten er tilpasset gjeldende føringer i NS3600 og gjeldende forskrift til avhendingsloven. Det vil i alle rapporter være områder som ikke er undersøkt av varierende årsaker. Dette kan f.eks. være manglende tilrettelegging til befaring, tilgjengelighet eller at bygningsdeler ikke lar seg inspisere av Bygningsinspektøren. Eksempel på dette er membranløsninger, der vi ikke kan plukke av fliser for å sjekke at det er membran bak. Der det er videreformidlet opplysninger fra eier, utførende håndverker eller andre kontrollører er dette ikke videre undersøk, og ansvar for opplysningenes riktighet ligger hos kilden til opplysningene. Videre foretas ikke befaring av tak, vanskelig tilgjengelige områder eller krypkjeller der dette er i konflikt med Bygningsinspektørens HMS rutiner. Bygningenes lovlighet er ikke kontrollert utover opplyste dokumenter mottatt fra eier eller via megler. Bilder som er lagt ved rapporten er et utvalg fra befaringsdag og det kan være større eller mindre omfang som det ikke er vedlagt bilder av. Det er begrenset hvor mange bilder som kan legges ved og bilder er derav skjønnsmessig vurdert.

Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS
Sogstikollen 4
1440 DRØBAK

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Eiet seksjon

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Kjøkken > 5. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 5. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

EIET SEKSJON

Byggeår
1939

Kommentar
Iflg. EDR

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2004	Ombygging	Leilighetene i bygget ble omgjort fra kontorer til leiligheter i ca. 2004

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

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

Aldersrelatert slitasje. Noe justeringsbehov.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lokale utbedringer/tiltak.

TG 2 Dører

Ytterdør i malt utførelse.
Malt tofløyet dør i malt utførelse, til fransk balkong.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dører til fransk balkong er noe skjevt montert/innsatt.
Noe justeringsbehov.

Lokale tiltak/utbedringer.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fransk balkong i stue/kjøkken.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige gulvoverflater med parkettgulv.
Innvendige veggoverflater med malte flater.
Innvendige takflater med malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis sår/riper/hakk/skjolder i overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokale tiltak/utbedringer.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige malte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe justeringsbehov.
Gliper og løs terskel/gulvlist til baderomsdør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokale tiltak.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra ca 2004.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Fliselagte veggoverflater.
Malte flater i tak.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på våtrommet.

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

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må våtrommet rehabiliteres/oppusses, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliselagte gulvoverflater. Elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på våtrommet.
Stedvis slitte fuger.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må våtrommet rehabiliteres/oppusses, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.





5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Speil og servantskap.
Toalett, servant, dusjhjørne og opplegg til vaskemaskin.



Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS
Sogstikollen 4
1440 DRØBAK

Tilstandsrapport







5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Sentralt avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det ble registrert svært svak og meget lite avtrekk fra våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kontroll og evt. lokale tiltak.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i entre,uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i hvit glatt utførelse med benkeplate i tre. Int. platetopp/komfyr. Oppvaskkum og opplegg til oppvaskmaskin.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lokal utbedring.





5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Kjøkkenvifte med mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenventilatoren virker ikke.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lokale tiltak.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobberrør og plastrør.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Rørfordeling er synlig bak luke i tak på bad.Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling. Stoppekran for bad plassert i luke i tak på bad. Stoppekran for kjøkken plassert under kjøkkenbenk

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og soilrør.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Sentralstyrt ventilasjon.

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

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

TG 1 Vannbåren varme

Sentralfyring med radiatorer.

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.

Tilstanden 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.

Sikringsskap i entre. Automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2004

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

Tilstandsrapport

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det bemerkes at det skal foreligge samsvarserklæring på elektriske nyinstallasjoner fra autorisert elektriker på arbeider utført etter 01.01.1999. Det bemerkes el-anlegget alder som har passert mer en 50% av sin brukstid.
Antatt normal brukstid for el-anlegg 20 - 40 år.
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





TG 1 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Brannslange i benkeskap på kjøkken.
Røykvarsler.

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

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

3. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS
Sogstikollen 4
1440 DRØBAK

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

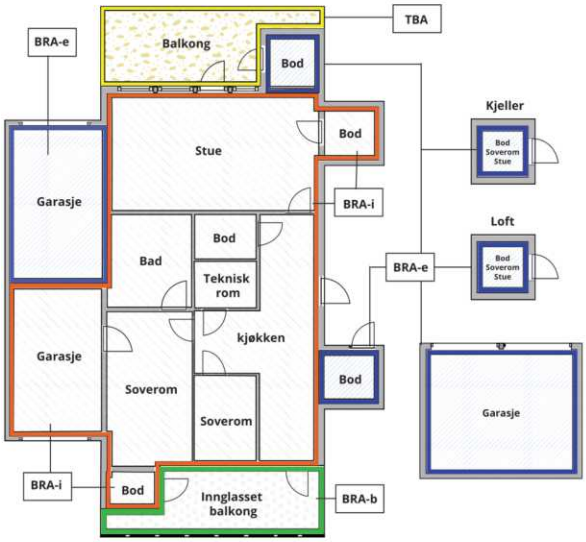
Hva er måleverdig areal?

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 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

Eiet seksjon

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. etasje	47			47	
Kjeller		4		4	
SUM	**47**	**4**			
SUM BRA	**51**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. etasje	Entré, bad/vaskerom, soverom, stue/kjøkken		
Kjeller		Disponibel kjellerbod	

Kommentar

Takhøyder på ca 2,30 - 2,52 m.
Disponibel lagringsbod i kjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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: Diverse håndverkstjenester.

Krav for rom til varig opphold

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Eiet seksjon	47	0

Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS
Sogstikollen 4
1440 DRØBAK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.12.2025	Thomas A. Haugan	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	207	35		16	656 m²	Iflg. EDR. Gjelder for hele sameiet	Eiet

Adresse
Dronningens gate 14

Hjemmelshaver
Macedo Pinto De Sousa Pimentel Ricardo

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører
Sameiet Dronningens gate 12-14	50 / 3014	Enqvist Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Leiligheten ligger meget sentralt i Oslo sentrum, i nærhet av Karl Johan, Oslo Sentralstasjon, Bjørvika og Aker Brygge

Adkomstvei
Offentlig.

Tilknytning vann
Offentlig.

Tilknytning avløp
Offentlig.

Regulering
Regulert område.

Om tomten
Fellestomt for sameiet.
Parkering i offentlig gate etter gjeldende bestemmelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise i sameiet

Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS
Sogstikollen 4
1440 DRØBAK

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	19.12.2025		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av 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.

Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS
Sogstikollen 4
1440 DRØBAK

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/BJ4575

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 Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159251050

Selger 1 navn
Ricardo Macedo Pinto De Sousa Pimentel

Gateadresse
Dronningens gate 14

Poststed	Postnr
OSLO	0152

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: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 5

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: 159251050

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 159251050

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

Document reference: 159251050

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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: 159251050

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

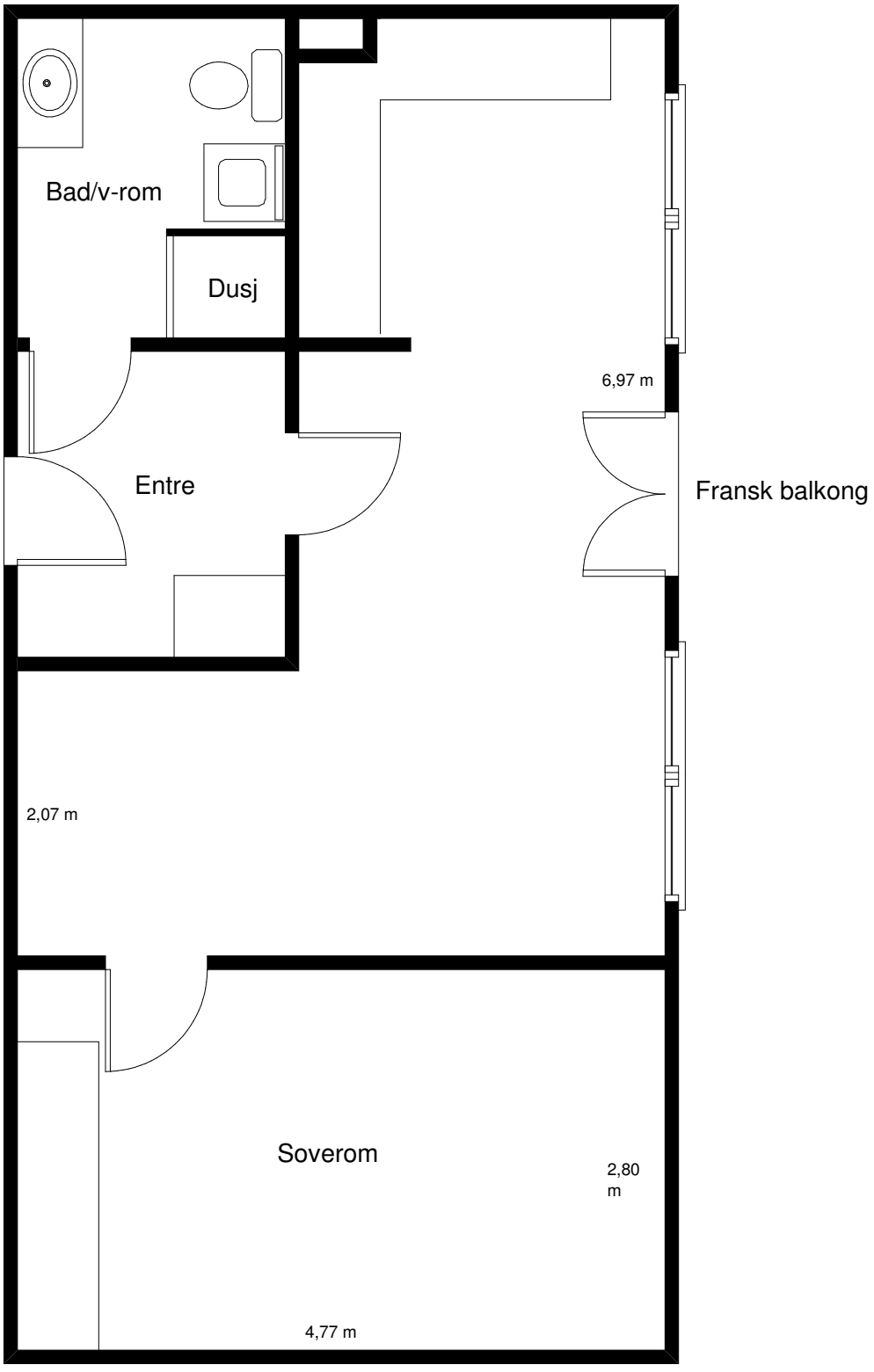
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ricardo Pimentel	9b3dca8dd7de1691a29f5ca4be7a7238bad843b3	14.01.2026 00:23:49 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 159251050

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

Dronningens gate 14, 0152 Oslo

Seksjonsnr. 16, 5. etasje



Planskissen er kun ment som illustrasjon, og er ikke målbar.

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

PrivatMegleren Dyve & Partnere
Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS Karenslyst Allé 2
0278 OSLO

Att:

Oslo, 08.01.2026

Deres ref: 159251050
Vår ref: 492-1-016
Eiendommens navn: Seksjonssameiet Dronningens gate 10-14
gnr 207 bnr 35snr 16 i OSLO kommune
Adresse: Dronningens gate 14, 0152 OSLO
Org. nr.: 912485609
Selger: Pimentel, Ricardo Sousa

Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr: 82835821

Restanser pr. d.d.	kr	7 398,00
<u>Månedlige kostnader:</u>		
Felleskostnader	kr	3 486,00
Renhold	kr	125,40
Fiber TV og bredbånd	kr	310,00
	kr	
Totalt	**kr**	**3 921,40 pr. mnd**.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

<u>Lån:</u>
Lån nr.85884 i Boligbanken med nominell rente 7,55 % p.a., effektiv rente 7,82 % p.a
Utbetalt pr.17.06.2025 er kr 500.000,-.Restsaldo pr. 08.01.2026 er kr 497 979,-. Lånet innfris i 2055.

Pr. utgjør seksjonens andel av sameiets langsiktige banklån kr

Pr. utgjør seksjonens andel av sameiets langsiktige banklån

Pr. utgjør seksjonens andel av sameiets langsiktige banklån

Pr. utgjør seksjonens andel av sameiets langsiktige banklån

Ligningstall pr 31.12.2024 (innsendt ligningsoppgave):
Andel formue: kr 757,00
Andel gjeld: kr 0,00

Pr. d.d. utgjør seksjonens andel av sameiets langsiktige banklån kr 8 300,-.

Andel formue gjelder nettoverdien av omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Dersom denne er negativ, vises den som gjeld. Andel gjeld inneholder kun langsiktig gjeld med mindre andel formue er negativ.

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no
med kontaktinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.
Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.

Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr (betales av selger)	kr 6 570,- inkl. mva

Gebyr til sameiet:

Innflyttingsgebyr	kr 1 000,-
Utleiegebyr	kr 1 000,-

Gebyrene blir fakturert.

For eierskifter med overtagelsesdato etter 01.01.2026 vil eierskiftegebyret være kr 6 725,- inkl. mva.

Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:
John Richard Ottesen
Mobil: 98037193
E-post: SAMEIETDG10-14@styremail.no

Diverse informasjon:
Det kreves ikke styrets godkjenning av nye eiere.

Styret skal til enhver tid holdes orientert om utleie. Melding sendes til SAMEIETDG10-14@styremail.no .

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evnt. kontakt med sameiets styre.

Andre opplysninger:
Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

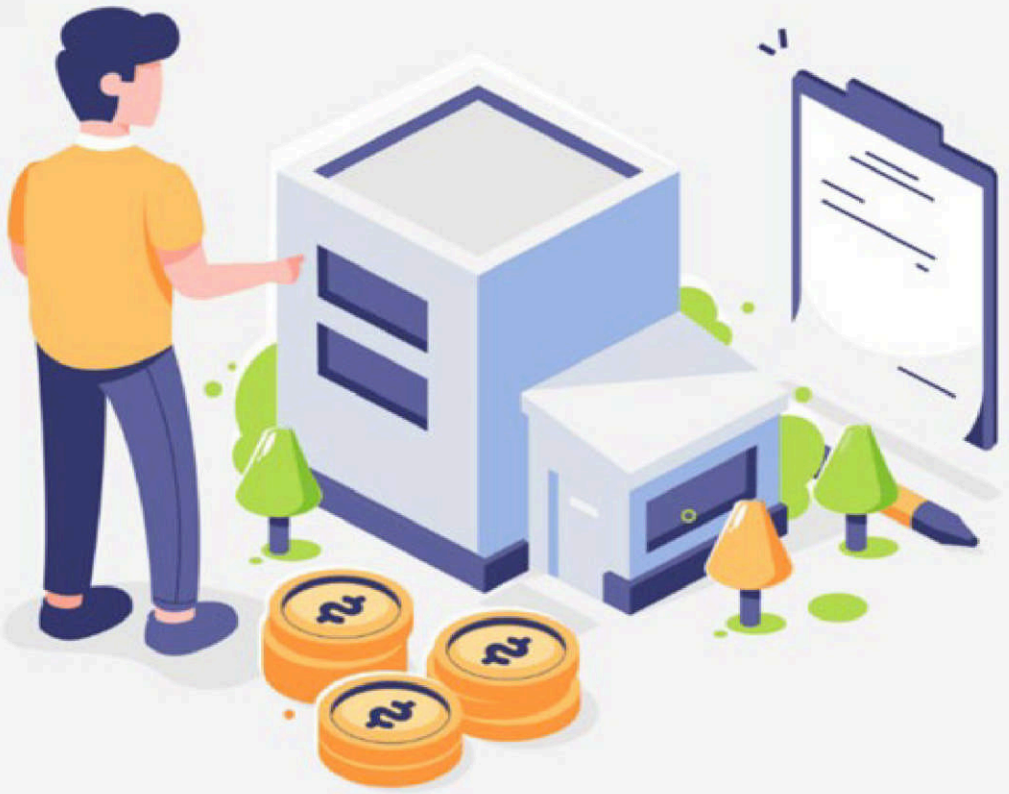
Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Anne Kathrine Sørensen

Vedlegg
Kopi styrets leder

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

Seksjonssameiet Dronningens gate 10-14

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Til seksjonseiere i Seksjonssameiet Dronningens gate 10-14

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2025.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2024 og budsjett for 2025. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har én stemme. Seksjonseieres ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, sandvik@enqvist.no, eller gis på slippen under og medbringes. Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra eiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av seksjon _____ i Seksjonssameiet Dronningens gate 10-14 gir herved:

……
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinært årsmøte 28.05.2025.

....., den ...../ 2025

……
Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

……
Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I
Seksjonssameiet Dronningens gate 10-14

Tid: 28. mai 2025, kl. 17:00
Sted: Microsoft Teams

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2024
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024
4. Budsjett 2025, herunder fastsettelse av felleskostnader
5. Valg

Oslo, 14.04.2025
på vegne av styret i Seksjonssameiet Dronningens gate 10-14

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Fullmakt
- Styrets årsrapport
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
- Budsjett 2025

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	John Richard Ottesen	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem	Magnus Saxon Miller Morland	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem	Morten Nøttum Endresen	valgt for 2 år i 2024
Varamedlem	Anne Margareta Biering	valgt for 2 år i 2023

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Sigurd Holte Sandvik.

Sameiets revisor er BDO AS.

3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 35 seksjoner.

Seksjonssameiet Dronningens gate 10-14 er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 912485609 og ligger i Oslo kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 82835821.

Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

For å forebygge skader ønsker styret samtidig å minne om at seksjonseiere må sørge for rensing av sluk på balkonger og terrasser der det er aktuelt.

HMS

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern,

byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

4. EIERSKIFTER
3 seksjoner har skiftet eier i 2024.

5. STYRETS ÅRSRAPPORT 2024

2024 YEARLY ACTIVITY REPORT
Overview:
During 2024, the board worked towards the following goals:
1. Building Maintenance.
2. Interior Renovation continued from 2023.
3. Elevators.
4. One building sameiet instead of seperate borettslag on 2nd floor
5. Quality of living issues for all residents.
6. Budget 2025 and Investment Overview
Key Points:

POINT 1 - Building Maitenance.
a. Dealt with water leaks in the technical room which has increased cost but necessary to ensure building safety as well as meets Oslo Kommune code requirements.
b. Upgrade water quality system. With centralised water the building is responsible to ensure water coming into building is safe for all.
c. Day to day maintence requiring vaktmester services such as fire safety doors disabled, lighting etc.
d. General upkeep requiring walk-throughs for each floor.
i. As all are aware, the building has a slight tendency not to clean up after itself.

POINT 2 – Interior Renovation continued from 2023
a. From 2023 yearly meeting it was identified the buiilding was in a state of disrepair and required a significant investment to bring the building to modern standards.
b. Issues related to falling ceiling tiles, water damage, paint peeling from walls

etc.
c. The styre took action immediately. In 2023 both entrances were retile, painted with new LED lamps. In addtion, communal hallways were patched and fixed with new painting etc.
d. In 2024 this continued with the rehabliation of individual floors (7th to 3rd).
i. Repair each floor ceiling tiles, repair any damages in case of water leak etc. This required evaluating each ceiling tile, covering with 3 coats of paint.
ii. Replace with a long lasting flooring which is now converted to «fliser» or tiles in natural wood to match the entrances.
iii. Repair and paint walls in each floor to provide additional natural light and give the building a new modern look that ensures the building is attractive to residents and creates additional value for owners.
SEKSJONSSAMEIET DRONNINGENS GATE 10-14

POINT 3 – Elevators
The board points explicitly to the fact in 2023 major upgrades and delays in parts related to the emergency call system that was based on the 2G mobile network by law required to upgrade to 4G network – the elevators for the first time in years experienced record up time.
It is noted however that elevator maintenance is expensive and whilst have searched for a new service partner, costs to maintain are beholden to a relative monopoly of providers. Costs in 2025 are ca. 120k NOK higher outside of the standard service contract.
A key issue which is difficult to gauge, the elevators after offers from other service providers,
both elevators are functional and do not need full replacement at this time nor in foreseeable
future. However, maintanence costs and «up time» can fluctuate depending on regulations and normal wear and tear.
The board also notes quite blatantly, residents, visitors and others do not treat the elevators
with care. In a building with 100% owners living on site, privately held; generally maintenance costs will go down and be stable year to year.

POINT 4 – One building sameiet instead of seperate borettslag on 2nd floor
One of the most important tasks in 2024 was to integrate the 2nd floor Borettslag into the sameiet. There was duplication of costs, efforts and made no practical sense. Substantial effort was put into ensuring the 9 units on the second floor could integrate without any costs
to the existing sameiet, ensure synergies and reduce overall building operating expenses.
The board is happy to note, this process was completed late 2024, with full inegration to the
building acheived in Q1 2025.

POINT 5 – Quality of life issues for all residents.
The building has seen a marked improvement in the quality of life for residents including appearance etc, however the board notes there are seveal ongoing issues that effect the building. Unwanted visitors, lack of respect towards common areas (including elevator usage), leaving or unlocking safety doors to allow free access etc.
In addition, the board notes a major case from 2024 which was featured in Oslo Avisa,

involved the newly opened Lemongrass restaurant next door to the Cinemateket. They had
engaged in several late night parties ending a 03:30am as «special arrangements» which created severe excess noise, people on the streets shouting, littering etc. The board engaged an advokat which subsequently sent letters of warning/notfication to Oslo bymiljoettaten, PeB alongside the restaurant itself. There have not been further complaints to board to our awereness.
Whilst the board can note acts of vandalism etc are down and preventive measures have been taken, there still remains a need for the building as a community to help assist in eliminating these quality of life issues.

POINT 6 - Budget 2025 and Investment Overview
The board notes due to unplanned investment which includes emergency digging to fix a water leak in the street resulting from an over 40 year pipe not covered by insurance, alongside increased elevator costs and last renovation costs;
The Board has taken the decision to take a loan in the amount of 500 000 NOK to cover short term debt in 2025. This action has been taken as the calculated loan cost is ca. 25 000
in 2025 and 38 000 NOK in 2026 if not paid in full. Please see attached budget summary below.
The building has a short term cash flow issue and after one off expenses related to water, renovation and elevator the building is profitable in 2026 with over a 300 000 NOK excess. There has not been a resulting increase in husleie and the board is confident the future board will be able to pay down or pay the loan in full by 2027. It is also noted, there is NO penalty for paying the loan early as confirmed by Boligbanken.

6. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2024

Årsregnskapet for 2024 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2025

Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2025. Budsjettet forutsetter uendrede felleskostnader.

Oslo, den 20.05.2025
Styret i Seksjonssameiet Dronningens gate 10-14

Seksjonssameiet Dronningens Gate 10-14

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		2 402 028	2 401 780	2 088 504
Andre inntekter	2	163 620	184 000	162 620
Sum driftsinntekter		**2 565 648**	**2 585 780**	**2 251 124**
Styrehonorar		0	30 000	100 000
Andre personalkostnader	3	0	4 230	14 100
Kommunale avgifter		462 700	445 000	367 655
Vedlikehold	4	1 260 121	211 000	261 261
Kollektiv avtale TV/bredbånd		126 192	132 000	126 227
Driftskostnader	5	930 123	991 000	851 165
Honorarer	6	217 417	76 000	72 461
Forsikring		208 529	208 000	176 506
Andre kostnader	7	65 265	29 000	15 323
Sum driftskostnader		**3 270 347**	**2 126 230**	**1 984 698**
Driftsresultat		**-704 699**	**459 550**	**266 426**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	21 519	0	20 791
Finanskostnader		446	0	1 821
Netto finansresultat		**21 074**	**0**	**18 970**
Årets resultat		**-683 626**	**459 550**	**285 395**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		-683 626	0	285 395
Sum overføringer		**-683 626**	**0**	**285 395**

Balanse

Seksjonssameiet Dronningens Gate 10-14

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		7 398	0
Andre fordringer		75 701	65 417
Bankinnskudd mv.	9	140 043	840 847
Sum omløpsmidler		**223 142**	**906 264**
Sum eiendeler		**223 142**	**906 264**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		45 642	729 267
Sum egenkapital	**10**	**45 642**	**729 267**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		10 169	5 322
Leverandørgjeld		49 367	97 793
Påløpte kostnader		117 965	73 882
Sum kortsiktig gjeld		**177 501**	**176 997**
Sum gjeld		**177 501**	**176 997**
Sum egenkapital og gjeld		**223 142**	**906 264**

OSLO, 31.12.2024
Styret for Seksjonssameiet Dronningens Gate 10-14

John Richard Ottesen Styrets leder	Morten Nøttum Endresen Styremedlem	Magnus Saxon Miller Morland Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipp

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Fortsatt drift
Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renhold bolig	34 140	50 000	34 140
Flyttegebyr	3 000	2 000	2 000
Fiber	126 480	132 000	126 480
Sum	**163 620**	**184 000**	**162 620**

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Arbeidsgiveravgift	0	4 230	14 100
Sum	**0**	**4 230**	**14 100**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold bygning innv.	832 656	6 000	6 212
Vedlikehold og drift heis	118 237	117 000	117 054
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	39 426	23 000	23 480
Service VVS	115 444	30 000	59 341
Egenandel forsikring	0	10 000	10 000
Reparasjoner VVS	0	9 000	8 660
Vedlikehold elektro	28 411	0	0
Lyspærer, lysrør etc.	0	2 000	17 011
Vedlikehold garasjeanlegg	40 450	0	0
Vedl.hold ventilasjon	7 725	7 000	7 228
Vedlikehold brannsikkerhet	64 579	7 000	12 275
Vedl./drift fyringsanlegg	3 494	0	0
Diverse vedlikehold	9 700	0	0
Sum	**1 260 121**	**211 000**	**261 261**

Avvik til budsjett skyldes i hovedsak oppussingen av sameiet innvendig.
Det har i tillegg vært høyere kostnader knyttet til vannprøver og serviceavtale enn forutsett. Det er også byttet garasjedør og økte kostnader til kontroller/service på sprinkelanlegg.

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Strøm fellesanlegg	89 096	200 000	96 009
Fjernvarme	329 548	450 000	362 620
Renhold	62 980	50 000	34 835
Matter	0	0	23 797
Annen renovasjon	1 965	0	0
Vakthold og sikkerhet	249 230	165 000	225 188
Vaktmestertjenester	196 750	125 000	108 000
Data- Og Kontorutstyr	553	0	0
Porto	0	1 000	716
Sum	**930 123**	**991 000**	**851 165**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Revisjon	12 360	13 000	12 103
Forretningsførsel	63 400	63 000	60 358
Ekstraarbeid forretningsførsel	1 500	0	0
Systemkostnad	775	0	0
Honorar juridisk bistand	15 632	0	0
Konsulenttjenester	123 750	0	0
Sum	**217 417**	**76 000**	**72 461**

Konsulenttjenester er utgifter til Energihuset sin energi rapport.

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Styreutgifter	9 070	0	0
Bankomkostninger	4 698	4 000	3 323
EHF-fakturagebyr	437	0	0
Diverse kostnader	51 059	25 000	12 000
Øreavrunding	1	0	0
Sum	**65 265**	**29 000**	**15 323**

Diverse kostnader er hovedsakelig mulkt fra Oslo kommune ifm. tidligere vannlekkasje samt kostnader til kartlegging og retting av bod.

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renteinntekter kunder	163	0	1 521
Bankrenter	523	0	0
Andre finansinntekter	20 833	0	19 270
Sum	**21 519**	**0**	**20 791**

Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidigestiftelsen.

Note 9 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
9666.01.43669	140 043	840 847
Sum	**140 043**	**840 847**

Note 10 Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01.	729 267	443 872
Årets resultat	-683 626	285 395
Egenkapital 31.12.	**45 642**	**729 267**

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.
I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 11 Disponible midler

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	**729 267**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	-683 626
C. Disponible midler 31.12	**45 642**
Årets endring i disponible midler	316 374
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	223 142
- Kortsiktig gjeld	177 501
= Disponible midler 31.12	**45 642**

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året. Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøte i Seksjonssameiet Dronningens Gate 10-14

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Seksjonssameiet Dronningens Gate 10-14.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember2024 • Resultatregnskap 2024 • 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 2024, 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 styrets årsrapport for 2024.

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.

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.

Penneo Dokumentnøkkel: XGVE7-IZDKL-ESENU-LKAAJ-XCLGW-2CHJ4

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: XGVE7-IZDKL-ESENU-LKAAJ-XCLGW-2CHJ4

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
Statsautorisert revisor
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-14 11:07:44 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: XGVE7-IZDKL-ESENU-LKAAJ-XCLGW-2CHJ4

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Budsjett Seksjonssameiet Dronningens Gate 10-14 for 2025-2026

	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600 Felleskostnader	2 402 028	2 402 028	2 402 028
Felleskostnader	**2 402 028**	**2 402 028**	**2 402 028**
3640 Renhold bolig	34 140	64 436	64 436
3755 Flyttegebyr	3 000	2 000	2 000
3763 Fiber	126 480	132 000	132 000
Andre inntekter	**163 620**	**198 436**	**198 436**
Sum driftsinntekter	**2 565 648**	**2 600 464**	**2 600 464**
5330 Styrehonorar	0	30 000	30 000
Styrehonorar	**0**	**30 000**	**30 000**
5400 Arbeidsgiveravgift	0	4 230	4 230
Andre personalkostnader	**0**	**4 230**	**4 230**
6320 Kommunale avgifter	462 700	462 954	500 000
Kommunale avgifter	**462 700**	**462 954**	**500 000**
6600 Vedlikehold bygning utv.	0	200 000	0
6610 Vedlikehold bygning innv.	832 656	200 000	0
6612 Vedlikehold og drift heis	118 237	220 000	120 000
6615 Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	39 426	25 000	25 000
6620 Service VVS	115 444	65 000	65 000
6625 Vedlikehold elektro	28 411	0	0
6630 Vedlikehold garasjeanlegg	40 450	0	0
6640 Vedl.hold ventilasjon	7 725	0	0
6642 Vedlikehold brannsikkerhet	64 579	30 000	30 000
6644 Vedl./drift fyringsanlegg	3 494	0	
6690 Diverse vedlikehold	9 700	0	
Vedlikehold	**1 260 121**	**740 000**	**240 000**
7691 Internett	126 192	132 000	132 000
Kollektiv avtale TV/bredbånd	**126 192**	**132 000**	**132 000**
6340 Strøm fellesanlegg	89 096	100 000	100 000
6345 Fjernvarme	329 548	350 000	350 000
6360 Renhold	62 980	64 436	
6380 Annen renovasjon	1 965	0	64 436
6780 Vakthold og sikkerhet	249 230	260 000	260 000
6785 Vaktmestertjenester	196 750	141 000	141 000
6800 Data- Og Kontorutstyr	553	0	0
Driftskostnader	**930 123**	**915 436**	**915 436**
6700 Revisjon	12 360	13 000	13 000
6710 Forretningsførsel	63 400	65 600	65 600

6711	Ekstra forretningsførsel	1 500	0	0
6714	Systemkostnad	775	3 100	3 100
6725	Honorar juridisk bistand	15 632	0	
6750	Konsulenttjenester	123 750	0	
Honorarer		**217 417**	**81 700**	**81 700**
7500	Forsikringspremie	208 529	238 763	238 763
Forsikring		**208 529**	**238 763**	**238 763**
7710	Styreutgifter	9 070	0	4 500
7770	Bankomkostninger	4 698	4 500	
7771	EHF-fakturagebyr	437	0	
7790	Diverse kostnader	51 059	30 000	30 000
7797	Øreavrunding	1	0	
Andre kostnader		**65 265**	**34 500**	**34 500**
Sum driftskostnader		**3 270 347**	**2 639 583**	**2 176 629**
Driftsresultat		**-704 699**	**-39 119**	**423 835**
Finansinntk. og finanskostn.				
8050	Renteinntekter kunder	163	0	
8051	Bankrenter	523	0	**0**
8070	Andre finansinntekter	20 833	0	
Finansinntekter		**21 519**	**0**	**0**
8150	Renter leverandører	446	0	
8151	Renter på lån	0	23 000	37 000
Finanskostnader		**446**	**23 000**	**37 000**
Netto finansresultat		**21 074**	**-23 000**	**- 37 000**
Årets resultat		**-683 626**	**-62 119**	**460 835**

SAK 5: **Valg**

Flertallskrav: **Alminnelig flertall**

Bakgrunn for sak:
Styreleder, et styremedlem og et varamedlem er på valg.

Kandidater bes melde seg til styret eller på årsmøtet.

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Seksjonssameiet Dronningens gate 10-14
Tid: 28. mai 2025, kl. 17:00
Sted: Microsoft Teams

Konstituering

- 4 seksjoner var representert, hvorav ingen seksjoner med fullmakt. Totalt var 271 av 3014 stemmer til stede. I tillegg møtte forretningsfører Sigurd Holte Sandvik fra Enqvist Boligforvaltning AS.
- Sigurd Holte Sandvik ble valgt som møteleder og referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Morten Nøttum Endresen ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Årsmøtet erklærte seg å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2024**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et underskudd på kr 683 626,- og en egenkapital på kr 45 642,-, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2024**
   Styrets forslag til honorar for 2024 kommer frem av budsjett for 2025.
   Styrets honorar for 2024 ble fastsatt til kr 30 000,-. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **Budsjett 2025 og andel felleskostnader**
   Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Budsjettet viser et underskudd på kr 62 119,- og forutsetter ingen økning i felleskostnader i 2025.

   Budsjettet ble tatt til orientering.

5. Valg

Styreleder, et styremedlem og et varamedlem var på valg.

Etter valget består styret av:

Styreleder:	John Richard Ottesen	Valgt for 1 år i 2025
Styremedlem:	Morten Nøttum Endresen	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Eirik Emhjellen	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem	Christina Lyle	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem	Magnus Saxon Miller Morland	Valgt for 2 år i 2025
Varamedlem:	Torgeir Ingwardo	Valgt for 2 år i 2025

Styrets leder ble valgt særskilt.

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og sendt til elektronisk signering. Møtet ble avsluttet kl. 18:25.

Oslo 28. mai 2025

Sigurd Holte Sandvik
møteleder

Morten Nøttum Endresen
seksjonseier

BankID Signing
Sigurd Holte Sandvik
2025-05-28
BankID Signing
Morten Nøttum Endresen
2025-05-28

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Seksjonssameiet Dronningens gate 10-14
Tid: 28. mai 2025, kl. 17:00
Sted: Microsoft Teams

Konstituering

- 4 seksjoner var representert, hvorav ingen seksjoner med fullmakt. Totalt var 271 av 3014 stemmer til stede. I tillegg møtte forretningsfører Sigurd Holte Sandvik fra Enqvist Boligforvaltning AS.
- Sigurd Holte Sandvik ble valgt som møteleder og referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Morten Nøttum Endresen ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Årsmøtet erklærte seg å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2024**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et underskudd på kr 683 626,- og en egenkapital på kr 45 642,-, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2024**
   Styrets forslag til honorar for 2024 kommer frem av budsjett for 2025.
   Styrets honorar for 2024 ble fastsatt til kr 30 000,-. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **Budsjett 2025 og andel felleskostnader**
   Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Budsjettet viser et underskudd på kr 62 119,- og forutsetter ingen økning i felleskostnader i 2025.

   Budsjettet ble tatt til orientering.

5. Valg

Styreleder, et styremedlem og et varamedlem var på valg.

Etter valget består styret av:

Styreleder:	John Richard Ottesen	Valgt for 1 år i 2025
Styremedlem:	Morten Nøttum Endresen	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Eirik Emhjellen	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem	Christina Lyle	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem	Magnus Saxon Miller Morland	Valgt for 2 år i 2025
Varamedlem:	Torgeir Ingwardo	Valgt for 2 år i 2025

Styrets leder ble valgt særskilt.

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og sendt til elektronisk signering. Møtet ble avsluttet kl. 18:25.

Oslo 28. mai 2025

Sigurd Holte Sandvik
møteleder

Morten Nøttum Endresen
seksjonseier

Vedtekter

for

SEKSJONSSAMEIET DRONNINGENS GATE 10-14

(Dronningens gate 10-14. Gnr. 207. Bnr. 35 i Oslo kommune)

Vedtatt på konstituerende årsmøte 7. mars 2013, endret i ordinært årsmøte 9. april 2018, endret i ekstraordinært årsmøte den 7. oktober 2020 og sist endret i ekstraordinært årsmøte den 30. juni 2021.

§1
Sameiets navn og formål

Eierseksjonssameiets navn er Seksjonssameiet Dronningens gate 10-14. Heretter omtalt som "Sameiet".

Eiendommen er delt opp i 34 boligseksjoner, 2 fellesarealseksjoner, 1 næringsseksjon og 1 samleseksjon bolig (borettslag). I henhold til oppdelingsbegjæringen, tinglyst den 19.04.2007 og reseksjoneringer, tinglyst 20.02.2013, 07.08.2014 og 07.06.2017.

Sameiet har til formål å ivareta sameiets fellesinteresser og administrasjon av eiendommen. Eierseksjonssameiet Dronningens gate 10-14 omfatter eiendommen: Gnr. 207, Bnr. 35 i Oslo kommune med fellesanlegg av enhver art. Heretter omtalt som "Eiendommen".

§2
Eiendommen og organisering av sameiet

Sameiebrøken er basert på den enkelte bruksenhets BRA-areal (ekskl. terrasse og tilleggsdeler) slik det er fastsatt i begjæring om seksjonering. De deler av Eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet er fellesareal. Eventuell terrasse utgjør en del av bruksenhetens hoveddel.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet eller styret.

§3
Fysisk og rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Bruksenheten og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for andre seksjonseiere og brukere. Innenfor de rammer som fremgår av vedtektene, kan årsmøtet fastsette ordensregler for seksjonseiernes bruk av sin(e) seksjon(er) og eiendommen for øvrig.

Ovenstående gjelder med unntak for de deler av fellesarealene som det skal etableres enerett til bruk for enkelte seksjonseiere i, i tråd med esl. §25. (Regner med dette gjelder parkering o.l. for næringsseksjonen i underetasjen? Tegninger er ikke vedlagt slik det sies i de tidligere vedtektene datert: 9. april 2018.)

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter og eierseksjonsloven har seksjonseierne full rettslig råderett over sin(e) seksjon(er).
Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner med de begrensninger som måtte følge av disse vedtekter, eierseksjonsloven og ordensregler. Leietakere skal gis informasjon om husordensregler og forplikte seg til å følge disse til enhver tid.

Styret og forretningsfører skal varsles skriftlig ved utleie. Varselet skal inneholde leietakers navn og kontaktinfo. Ved korttidsleie skal utleier opplys om lengden på leieforholdet.

Ved nye leieforhold skal det betales et innflyttningsgebyr til sameiet. Se §18 eierskifte.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseierne. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten og tilleggsdeler for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§4
Ordinært årsmøte

Årsmøte er styrets øverste organ.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også styrets årsberetning med revidert regnskap. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt innkallingen.

Styret skal på forhånd versle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

Alle seksjonseierne har rett til å møte i årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakt skal være skriftlig og datert, den skal angi om den gjelder for ett bestemt møte, eller om den er generell. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stedet på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

§5
Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hendyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det på det ordinære årsmøtet hvert år behandles:

1. Styrets årsberetning og reviderte regnskap

2. Budsjett med vedlikeholdsprogram
3. Valg av styre og varamedlemmer
4. Valg av revisor (gjelder kun hvis ny revisor skal velges)

Bortsett fra saker som nevnt i punkt 1 til 4, kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

§6
Årsmøtets vedtak

Hver seksjon har stemme etter sameiebrøken.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjon, fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken med loddtrekning.

Med mindre annet følger av disse vedtekter eller av lov, kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

a. Endring av vedtektene,
b. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomta som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenhet,
d. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert endring av rettigheter til annet areal i sameiet som tilhører eller skal tilhøre eller disponeres av seksjonseierne i felleskap,
e. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
f. Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter,
g. Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven §12 annet ledd annet punktum,
h. Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresse og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltak fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

a. At eierne av bestemt seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
b. Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
c. Innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene ell bestemt i §12.

Det kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier. Møteleder har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en av seksjonseierne som utpekes av årsmøtet og som er til stede på møtet.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§7
Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 – tre – medlemmer og 2 -to – varamedlemmer.

Styrets medlemmer velges av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene for to år av gangen. Styremedlemmenes tjenestetid opphører ved avslutning av det ordinære årsmøtet. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Sameiet tegnes av styrelder og ett styremedlem i felleskap. Styret kan meddele fullmakt/prokura.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møteleders stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styrets medlemmer.

Styret skal føre protokoll. Av protokollen skal det klart fremgå hvilke saker som er behandlet, vedtak og dissenser. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

§8
Forretningsfører

Styret kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det under styret å engasjere og si opp forretningsfører, vaktmester og andre parter som er nødvendig for å drifte sameiet. Styret skal fastsette instruks, fastsette deres godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

§9
Inhabilitet

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

Et styremedlem eller forretningsføreren må ikke delta i behandling eller avgjørelser av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§10
Bruken av fellesareal – utvendig belysning, overvåkning, markiser mv.

Seksjonseierne har rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet for eller vanlig brukt til, med mindre noe annet følger av disse vedtekter, herunder bestemmelser i §3. Årsmøtet treffer innenfor

rammen av disse vedtekter bestemmelser om hvorledes fellesarealer/fellesrom skal benyttes. Hver seksjonseier plikter å medvirke til at fellesarealer/fellesrom blir ryddig og rengjort.

Areal i kjeller merket med "Felles 1" på 34,3 kvm er leilighetens eksklusive fellesareal og skal vedlikeholdes av boligseksjonene. Gangarealene foran leiligheten i hver etasje er leilighetens eksklusive fellesareal og skal vedlikeholdes av boligseksjonene. Fellesarealene foran heisen er felles for alle seksjonseierne i bygget.

Valg og montering av markiser og utvendig persienner, skal skje etter retningslinjer trukket opp av styret. Montering av parabolantenner, innkledning av rekkverk, skilt og andre installasjoner på byggets fasade, må skje med samtykke fra sameiets styre.

Overvåkingen kan kun benyttes i tråd med formålet. Installasjonen skal sørge for et trygt og godt bomiljø for eiere og beboere i sameiet, forhindre forringelse av sameiets eiendom og skal bidra til nedsatt risiko for uønsket overtredelse av sameiets øvrige reglement. Formålet er både proaktivt og reaktivt. Loven åpner imidlertid for at opptak kan lagres lenger enn syv dager, men da skal styret dokumentere hvorfor dette er nødvendig.

§11

Vedlikehold

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlikeholdt.

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet, herunder vedlikehold av eventuelt utendørsareal som inngår i bruksenheten, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen – tileggsareal samt eventuell tilvist bod som ikke er tilleggsareal-, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier.
Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsskap.

Vedlikeholdsplikten omfatter bl.a. reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, herunder dør til balkong og bod, utskifting av knuste ruter, men ikke utskiftning av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelker, bærende veggkonstruksjoner eller rør eller ledninger som er bygget inn i bærende veggkonstruksjoner eller rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappegang, innvendige dører til oppganger, er sameiets ansvar. Den utvendige fasade, fellesområdet ute og inngangspartiet skal holde en høy standard, og det utvendige vedlikeholdet skal opprettholde dette.

Seksjonseiere i 7. etasje har plikt til å sørge for at sluk på terrassen holdes åpne.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftning, selv om dette skulle være utført av forrige eier.

Seksjonseierne skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne i felleskap.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Seksjonseierne skal gi adgang til seksjonen slik at Sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseierne eller annen bruker av seksjonen.

Seksjonseieren har ansvar for drift, vedlikehold og utskiftninger for de arealer som vedkommende seksjonseier(e) har enerett til bruk av, Jf §3. Boligseksjonene har samlet ansvar for drift, vedlikehold og utskiftninger for de arealer som boligseksjonene samlet har enerett til bruk etter §3. Alle kostnader til dette bæres av de(n) som besitter eneretten.

Vedlikehold av tomten og fellesarealene samt anlegg besørges og bekostes Sameiet. Dette omfatter også stell og renhold mv. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

§12
Felleskostnader og fellesinntekter

Felleskostnader som defineres som alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjonen.

Fellesutgiftene fordeles i henhold til sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. I den grad styret beslutter eller offentlige myndigheter pålegger gjennomført vedlikehold eller andre tiltak som i all hovedsak enten kommer boligseksjonene eller næringsseksjonen til gode, skal kostnadene knyttet til dette alene bæres av den seksjonstype dette kommer til gode. Som slike utgifter omfattes blant annet ansettelse av vaktmester til seksjonstypen, egne ventilasjonsanlegg, renovasjon mv.

Felleskostnader avregnes hvert år innen 1. april.

Årsmøtet kan bestemme at det skal opprettes et vedlikeholdsfond.

Inntekter av Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Dersom en seksjonseier benytter sameiets forsikring for en skade som har oppstått i, og kun forårsaket skade i leiligheten til seksjonseieren, skal seksjonseieren dekke egenandelen.

Dersom seksjonseier eller noen seksjonseieren har gitt tilgang til eiendommen er ansvarlig for skade i fellesarealene som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren dekke egenandelen.

§13
Betaling av felleskostnader

Seksjonseierne skal innbetale forskuddsvis den 1. i hver måned et à kontobeløp til dekning av årlige budsjetterte fellesforpliktelser, Jf §16. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede à konto beløp med rimelig margin dekker felleskostnader som antas å påløpe i løpet av et år. Unnlatelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader er mislighold fra seksjonseierens side.

§14
Ansvar og mislighold

Seksjonseierne er selv ansvarlig for å betale alt innvendig vedlikehold av sin bruksenhet, samt for drift og innvendig vedlikehold av det som tilligger den enkelte seksjonseiers bruksrett, Jf. §11 og §12. Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn.

Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, Jf. 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 6 – seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører seksjonseierens oppførsel, eller noen sameier har gitt adgang til Eiendommen, 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 kap. 13, Jf. Lov om eierseksjon §39.

§15
Bod- og parkering

Hver seksjonseier tildeles en bod i sameiets fellesareal i kjellerplan i samsvar med bodoversikt.

Tre parkeringsplasser på parkeringsarealet i bakgård utgjør tilleggsdel til næringsseksjonen.

§16
Ombygging og endring av egen seksjon

Verken styret, Sameiet eller en seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygging som gjelder endringer eller utnyttelse, med mindre det berører eiendommens bærende konstruksjoner. Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasade kan ikke foretas med mindre styret har gitt sin tilslutning.

§17
Ansvar for felleskostnader/ansvar utad

Overfor Sameiets kreditorer er seksjonseierne proratarisk ansvarlig iht. sameiebrøken. De andre seksjonseierne har panterett i Sameiets seksjoner for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet med et beløp som svarer til 2G av folketrygdens grunnbeløp, igt. Eierseksjonsloven §31.

§18
Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

Ved overdragelse av seksjonen plikter overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende vedtekter og husordensregler. Forretningsføreren skal notere eierskifte av seksjonen, og seksjonseieren plikter å gi melding til forretningsfører og styret om dette.

Styret og forretningsfører skal til enhver tid ha oppdatert oversikt over beboere i sameiet. Ved overdragelse plikter overdrageren å gi skriftlig informasjon til forretningsfører og styreleder om ny erverver. Dersom seksjonen skal leies ut, plikter utleier å informere styret og forretningsfører om leietagers kontaktinformasjon. Mislighold ved dette punktet anses som brudd på sameiets vedtekter, Jf § 14.

Ved eierskifte skal erverver betale et innflyttningsgebyr til sameiet på kr 1000,- for slitasje i forbindelse med ut- og innflytting. Ved utleie og etablering av nye leieforhold skal eier av seksjonen betale utleiegebyr på kr. 1000,-.

§19
Kamera og overvåkning av felles inngang

Sameiet har installert overvåkning av felles inngangsparti samt heisadkomst. Se sameiets husordensregler.

§20
Elektronisk kommunikasjon

Kommunikasjon mellom sameiet og seksjonseierne, inkludert innkalling til årsmøte, kan skje elektronisk via e-post, beboerportal eller annen måte.

Det er seksjonseiers ansvar å påse at forretningsfører og styret til enhver tid har korrekte personopplysninger, adresse og annen kontaktinformasjon. Dersom seksjonseieren ønsker å motta innkallinger i posten, må dette meddeles skriftlig til forretningsfører eller styret.

§21
Eierseksjonsloven

For de forhold som ikke er regulert i disse vedtekter, gjelder den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner. Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i lov om eierseksjoner, går vedtektsbestemmelsene foran.

Sameiet og dets vedtekter er registrert i foretaksregisteret med org nr: 912 485 609

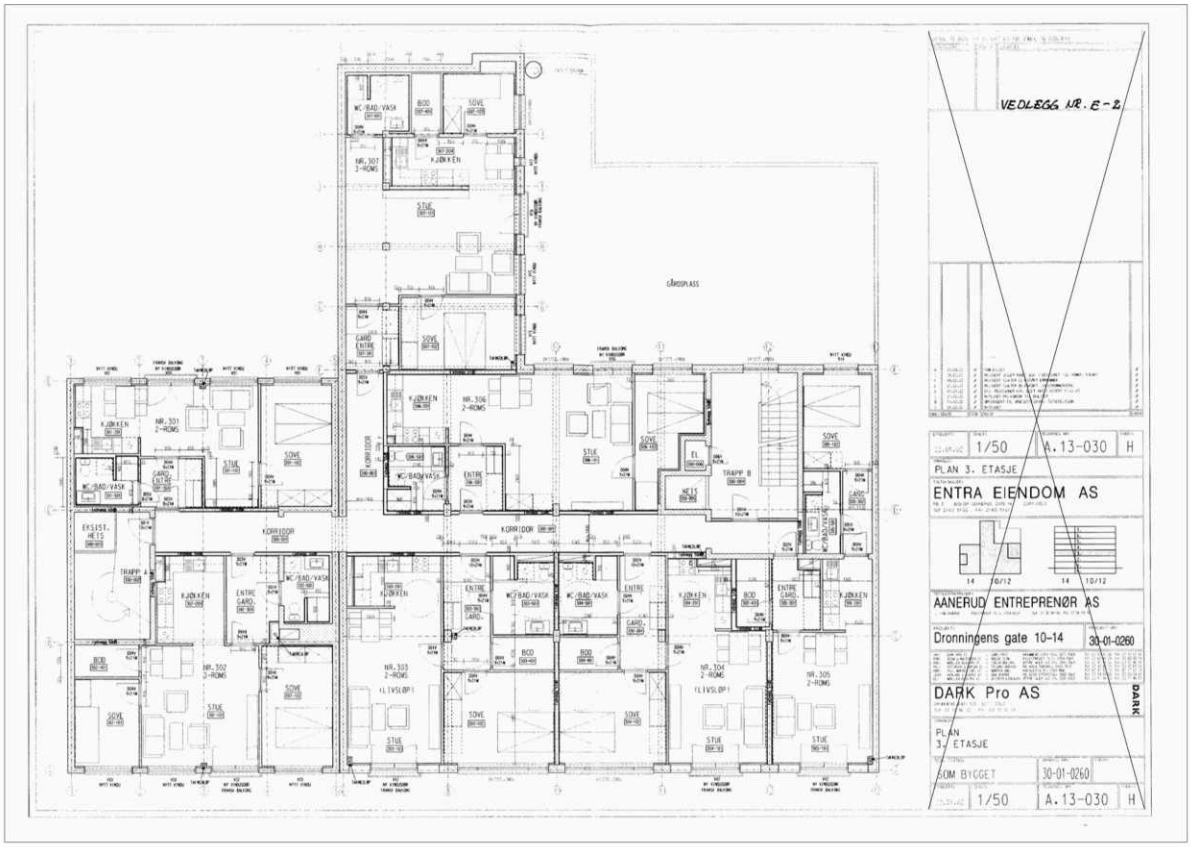
§22
Vedlegg

Vedlagt disse vedtekter følger:

1. Seksjoneringsdokumentasjon
2. Husordensregler

Seksjonssameiet Dronningens gate 10-14 eierbrøk:

Seksjon	Brøk
1	455
2	48
3	74
4	67
5	63
6	59
7	63
8	82
9	50
10	74
11	67
12	63
13	59
14	63
15	82
16	50
17	74
18	67
19	63
20	59
21	63
22	82
23	50
24	74
25	68
26	63
27	59
28	63
29	81
30	36
31	56
32	52
33	48
34	52
35	107
36	1
37	1
38	376



VEDLEGG E12

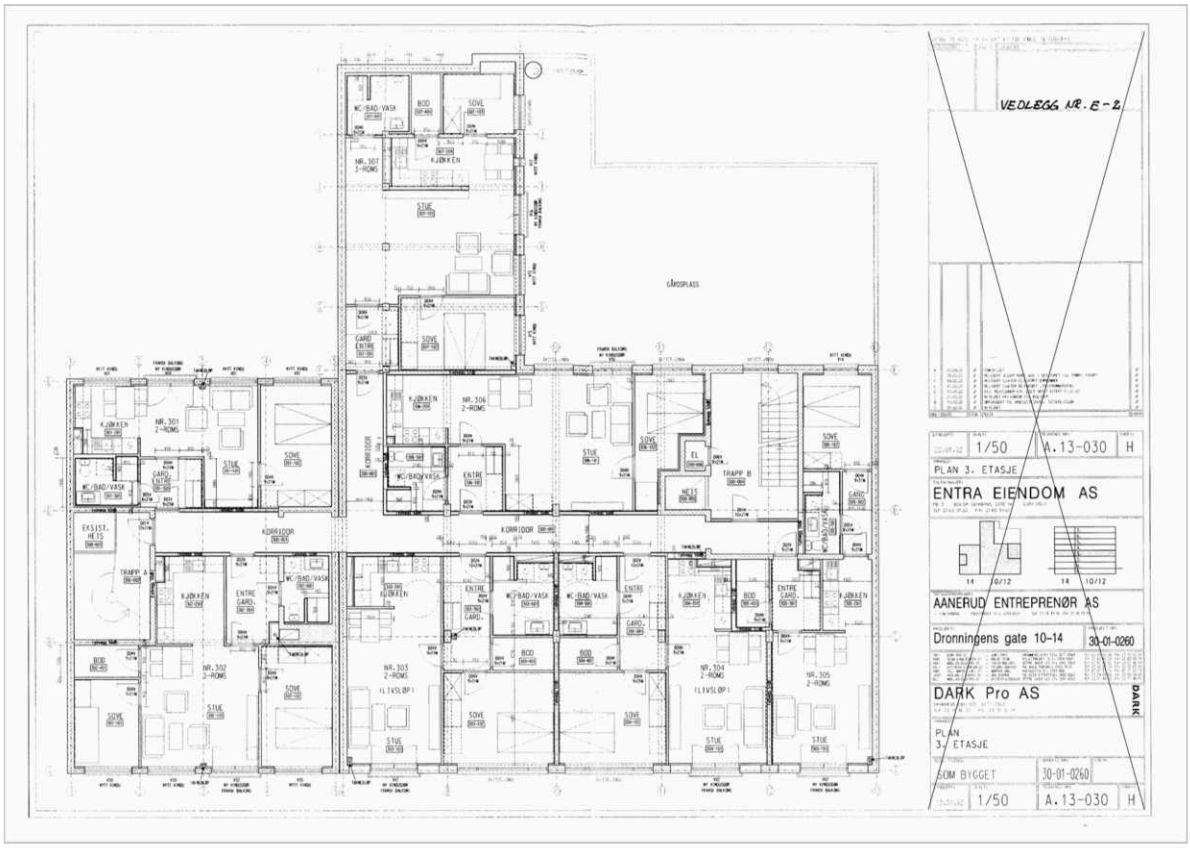
FREMTIDIG
PLAN TYPISK ETASJE (3, 4, 5, 6)

Alle mål og høyder kontrolleres på plassen.

REV.	TITTEL	DATO	TEGN.	KONTR.

PROSJEKT: DRONNINGENS GATE 10-14, 0152 OSLO	TILTAKSHAVER: HØYDEN INVEST A/S HALDENVEIEN 81, 1367 SNARØYA
PROSJEKT NR: 201617 GNR./ BNR: 207/35	
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE DATO: 12.08.2016	TILTAKSTYPE: BRUKSENDRING OG OMBYGGING BYGNINGSTYPE: BOLIG
TEGN NR: F-A104 ANSV TEGN: SS	
TEGN. TITTEL: FREMTIDIG PLAN 3, 4, 5, 6. ETG. ANSV KONTR: HEN MÅL: 1:100 (A2)	ANSVARLIG SØK / PRO: HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS

HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS
POSTBOKS 9208 - GRØNLAND 0134 OSLO
TLF. 23 00 21 40 MOBIL 45 00 64 96
EMAIL: hen@hen-arkitektur.no



VEDLEGG E04

EKSISTERENDE
PLAN TYPISK ETASJE (3, 4, 5, 6)

Alle mål og høyder kontrolleres på plassen.

REV	TITTEL	DATO	TEGN.	KONTR.

PROSJEKT: DRONNINGENS GATE 10-14, 0152 OSLO	TILTAKSHAVER: HØYDEN INVEST A/S
PROSJEKT NR: 201617 (ARK / BNR: 217/35)	HALDENVEIEN 81, 1367 SNARØYA
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE	DATO: 12.08.2016
TEGN NR: E-A104	ANSV TEGN: SS
TEGN. TITTEL: EKSISTERENDE PLAN 3, 4, 5, 6. ETG.	ANSV KONTR: HEN
MÅL: 1:100 (A2)	ANSVARLIG SØK / PRO: HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS
TILTAKSTYPE: BRUKSENDRING OG OMBYGGING	
BYGNINGSTYPE: BOLIG	

HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS
POSTBOKS 9208 - GRØNLAND 0134 OSLO
TLF. 23 00 21 40 MOBIL 45 00 64 96
EMAIL: hen@hen-arkitektur.no

ANMELDELSE.

8 bl. tegninger

Ø.D. 1118/39

Dipl. sivil. ingeniør

Ekspedisjons-Dokument I.

angående Kontorbygning

på matr.nr. 14 Dronningens gate

Innlevert 30. juni 1939 Attestert

Oversendes hr. oppmålingssjefen til erklæring angående grunnens matr.nr. ..... grenser og naboforbold, hr. reguleringssjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 60 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 1. juli 1939

Oppmålingssjefen
Mott. 3 JUL 1939

Sendes hr. reguleringssjefen
Grunnens grenser er vist med grønt på situasjons
planen Bl. 1

Oslo 3/7-1939

Reg. chefen jr. nr. ____
mott. 5 - JUL. 1939

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

DARK Arkitekter AS
Fritzners gate 12
0264 OSLO

Dato: 15 DES. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200108795-48 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	DRONNINGENS GATE 10	Eiendom:	207/35/0/0
Tiltakshaver:	Entra Eiendom AS	Adresse:	P.b. 5004 Majorstuen, 0301 OSLO
Søker:	DARK Arkitekter AS	Adresse:	Fritzners gate 12, 0264 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - DRONNINGENS GATE 10

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

for Pål Ravnsborg-Gjertsen
avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

ANMELDELSE.

8 bl. tegninger

Ø.D. 1118/39

Dipl. sivil. ingeniør

Ekspedisjons-Dokument I.

angående Kontorbygning

på matr.nr. 14 Dronningens gate

Innlevert 30. juni 1939 Attestert

Oversendes hr. oppmålingssjefen til erklæring angående grunnens matr.nr. ..... grenser og naboforbold, hr. reguleringssjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 60 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 1. juli 1939

Oppmålingssjefen
Mott. 3 JUL 1939

Sendes hr. reguleringssjefen
Grunnens grenser er vist med grønt på situasjons
planen Bl. 1

Oslo 3/7-1939

Reg. chefen jr. nr. ____
mott. 5 - JUL. 1939

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Steffen Kjølstad
DRONNINGENS GATE 14

Dato: 07.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86524595
8920352

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.207 BNR. 35

Vi viser til bestilling av 20260107 for DRONNINGENS GATE 14.

GNR. 207 BNR. 35

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 25.06.1947.

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

695 m²

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

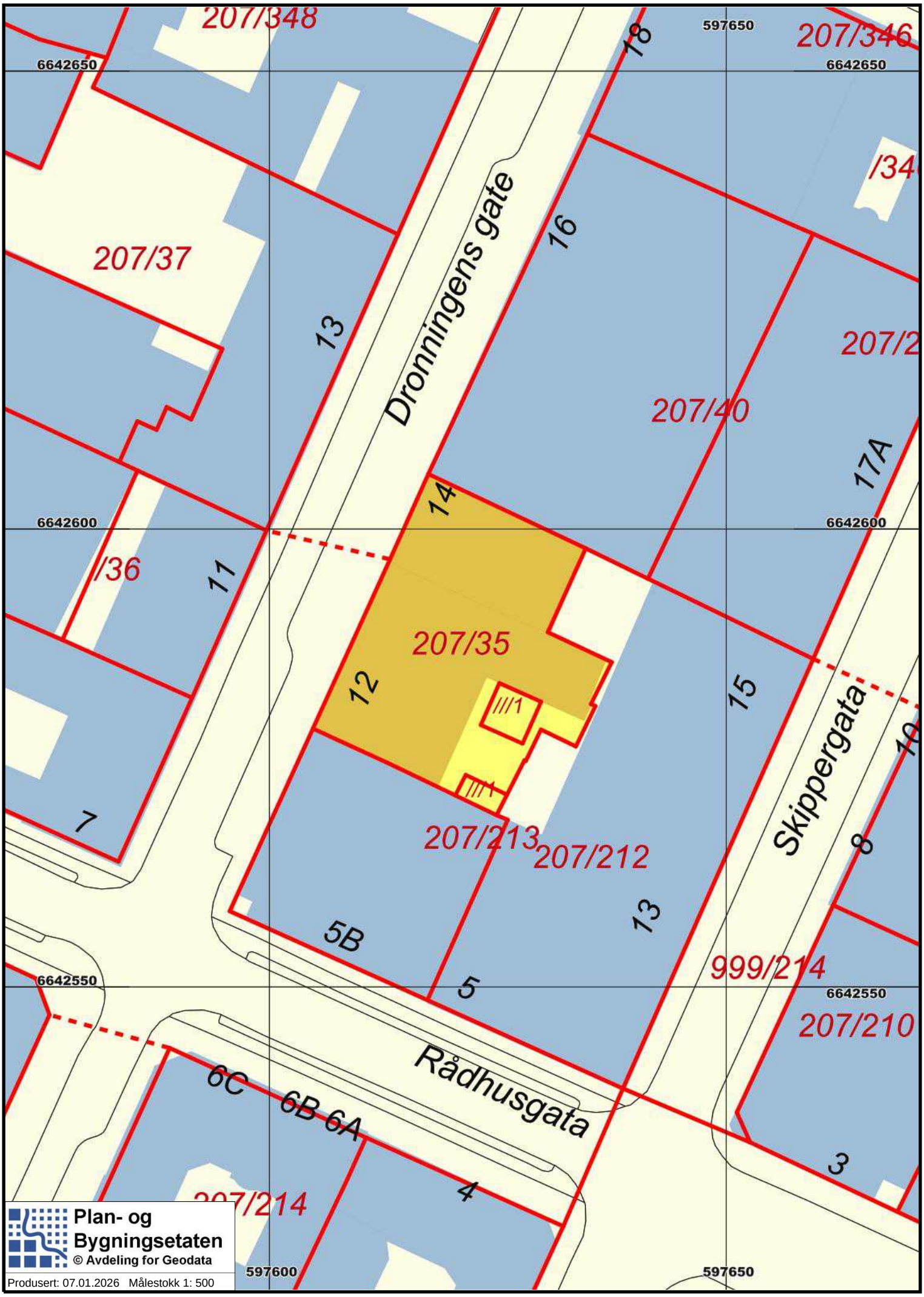
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 3 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


207/348
207/346
6642650
597650
18
/34
207/37
16
13
Dronningens gate
207/2
207/40
17A
14
6642600
/36
11
207/35
12
15
Skippergata
10
7
207/213
207/212
8
13
5B
999/214
5
6642550
207/210
Rådhusgata
6C
6B
6A
4
3
207/214
597600
597650
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 07.01.2026 Målestokk 1: 500

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

PROARK AS
Drammensveien 130
0277 OSLO

Dato: 07 SEP 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200502239-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Thu Nguyen Nguyen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	DRONNINGENS GATE 10-14	Eiendom:	207/35
Tiltakshaver:	ENTRA EIENDOM AS	Adresse:	Postboks 3, 0051 OSLO
Søker:	PROARK AS	Adresse:	Drammensveien 130, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Forretning/salgslokaler	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - DRONNINGENS GATE 10-14

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket (innredning av butikk i 1. etg. og kontorer i 2. etg.) slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Eva Irene Lyseng
For avdelingsenhetsleder

Thu Nguyen Nguyen
saksbehandler

Kopi til:
ENTRA EIENDOM AS, Postboks 3, 0051, OSLO



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

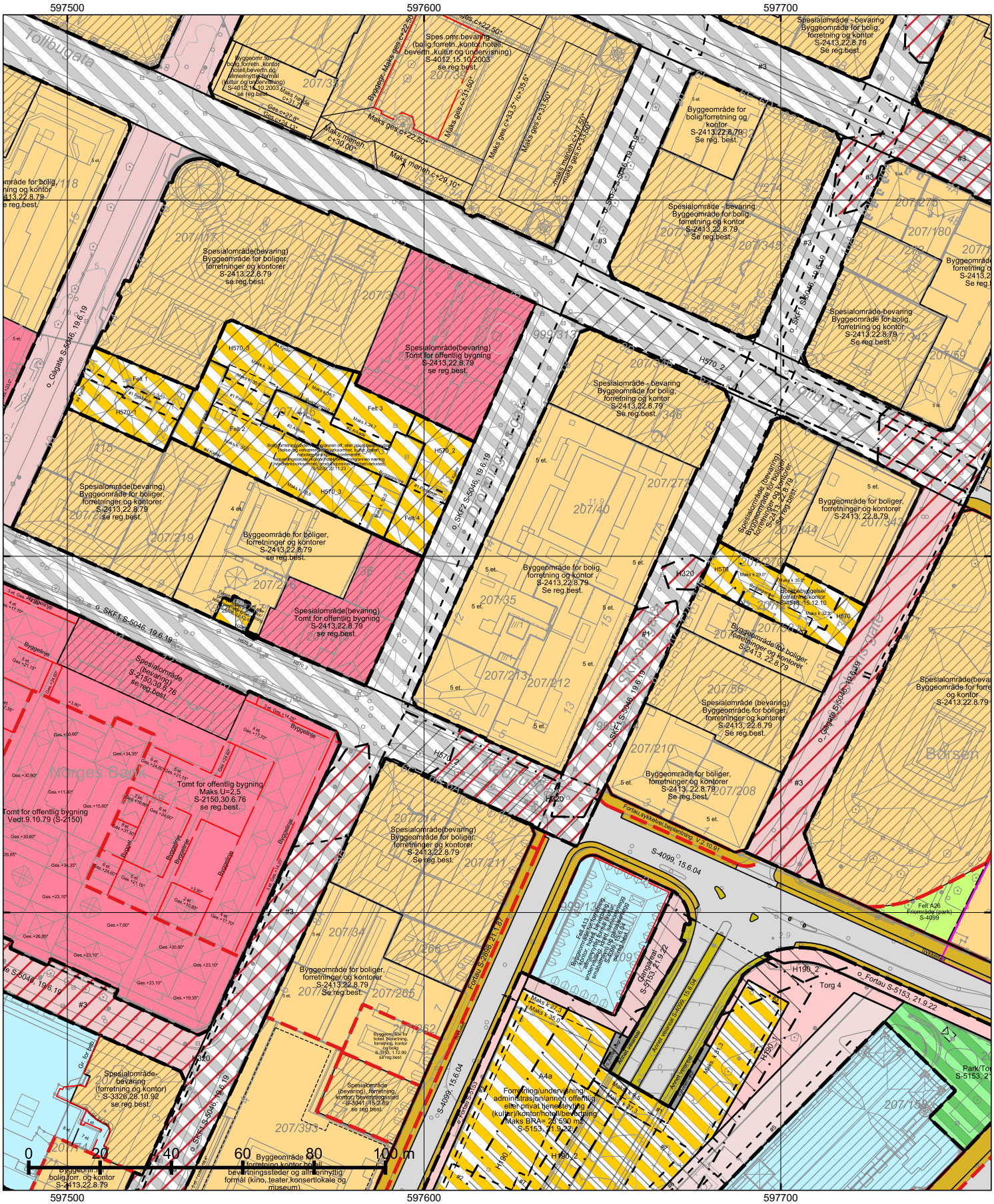
Reguleringskart

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

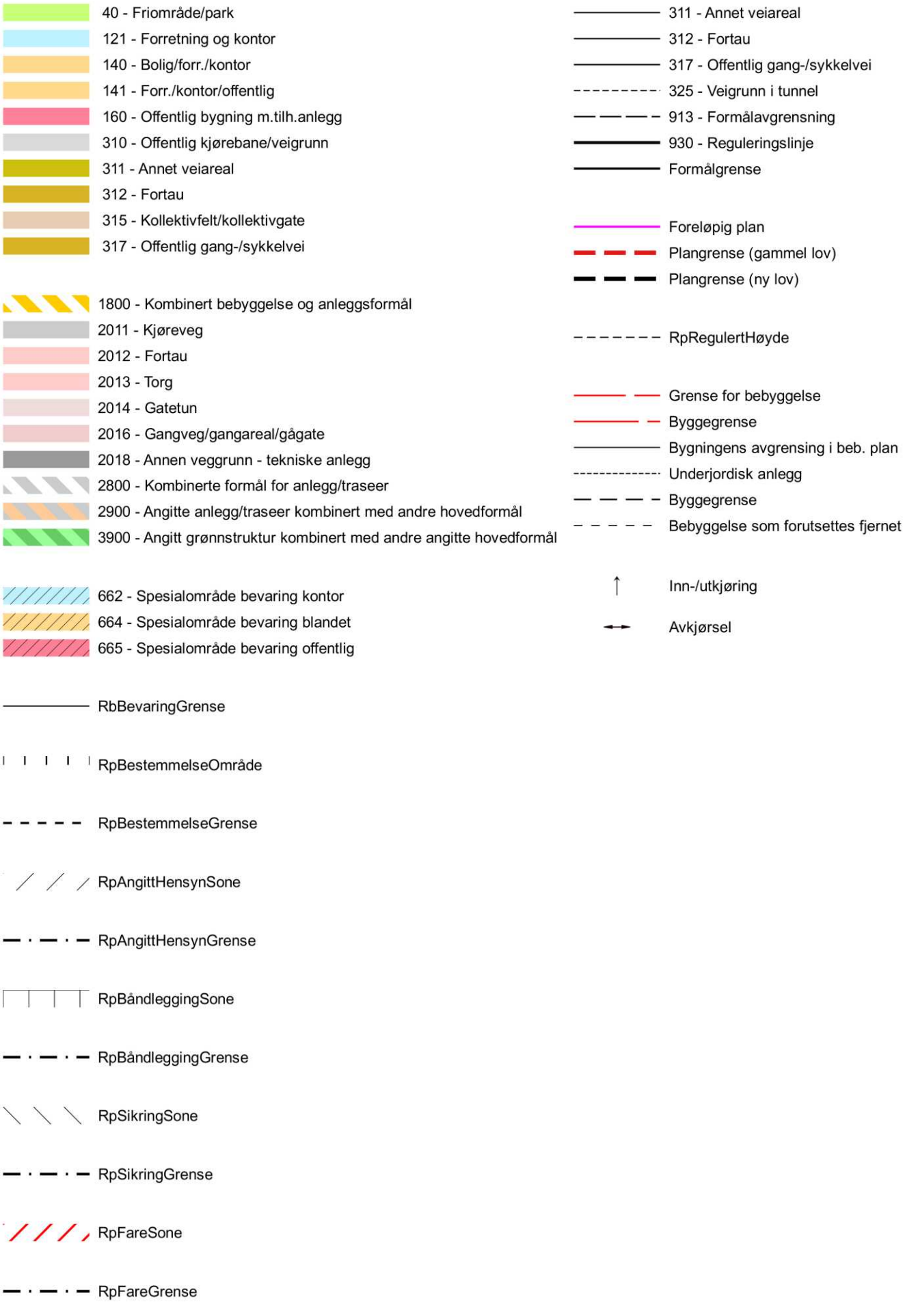
PlottID/Best.nr: 151392/ 86524595
Adresse: Dronningens gate 14
Gnr/Bnr: 207/35
Deres ref.:
Kommentar:

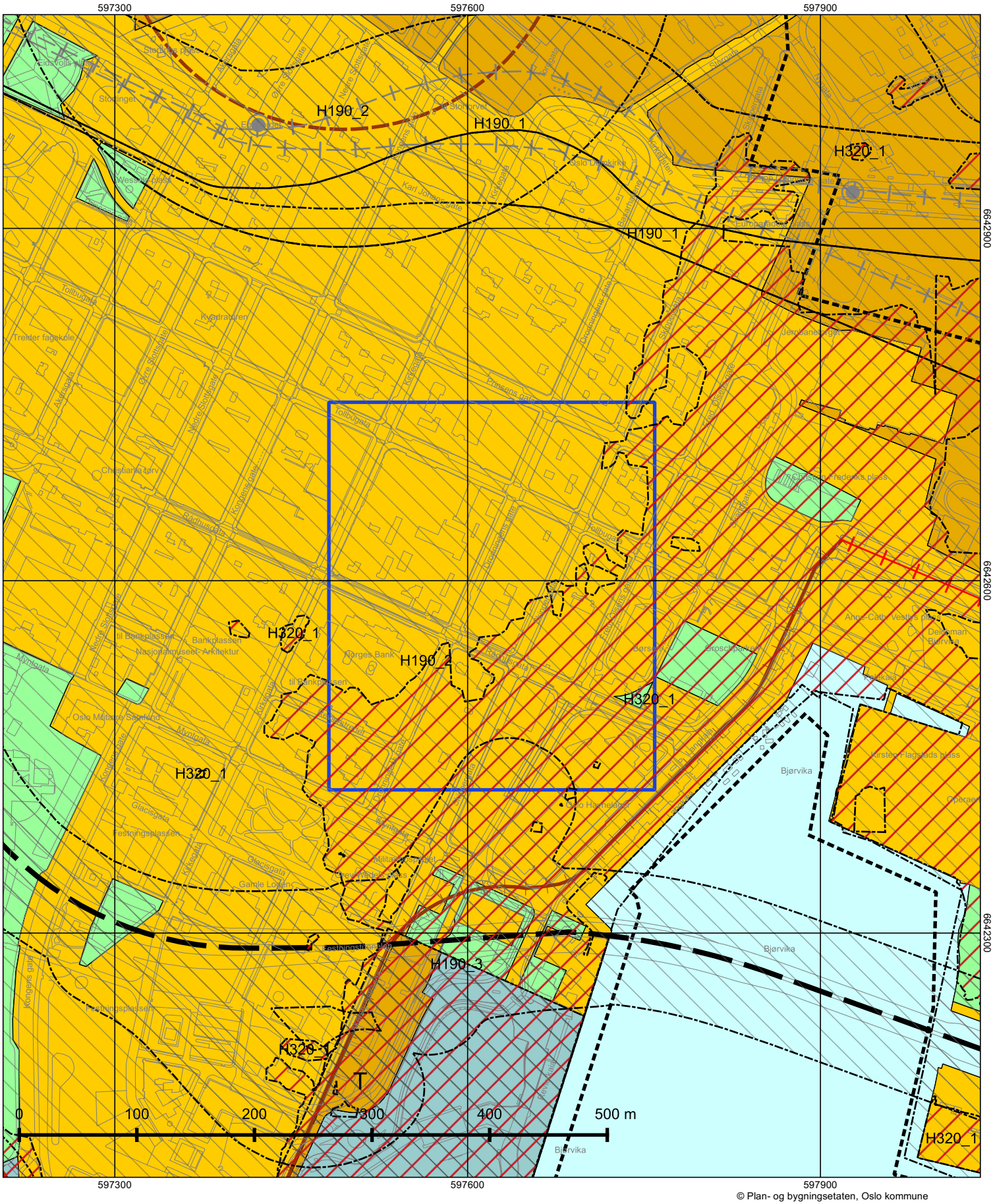
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


597500
597600
597700
6642700
6642600
6642500
Tollbugata
Dronningens gate
Skippergata
Fortau Sykkelvei Beplantning V-2.10.91
S-4099 15.6.04
Fortau S-2688 21.1.87
Fortau S-5153 21.9.22
Gangareal S-7153 21.9.22
Torg 4
Børsen
Norges Bank
Spesialområde(bevaring) Byggeområde for boliger, forretninger og kontorer S-2413,22.8.79 se reg.best.
Byggeområde for boliger, forretninger og kontorer S-2413,22.8.79 Se reg.best.
Spesialområde(bevaring) Tomt for offentlig bygning S-2413,22.8.79 se reg.best.
Spesialområde - bevaring Byggeområde for bolig, forretning og kontor S-2413,22.8.79 Se reg.best.
Byggeområde for bolig/forretning og kontor S-2413,22.8.79 Se reg. best.
Spes.omr.bevaring (bolig,forretn.,kontor,hotell-bevern.,kultur og undervisning) S-4012,15.10.2003 se reg.best.
Byggeområde for bolig,forretn.,kontor,hotell,bevertn.og allmennyttig formål (kultur og undervisning) S-4012,15.10.2003 se reg.best.
Spesialområde-bevaring (forretning og kontor) S-3326,28.10.92 se reg.best.
Byggeområde for forretninger,kontor,hotell,bevertn.,forretn.,kontor og bolig S-3793, 1.12.99 se reg.best.
Spesialområde (bevaring), forretning, kontor, bevertningssted S-3041 15.2.89 se reg.best.
Byggeområde for bolig, forretninger og kontorer S-2413,22.8.79
Byggeområde for forretninger,kontor,hotell,bevertningssteder og allmennyttig formål (kino, teater,konsertlokale og museum)
A4a Forretning/undervisning/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur)/kontor/hotell/bevertning Maks BRA= 20 690 m² S-5153, 21.9.22
Felt A26 Friområde (park) S-4099
Park/Tor S-5153, 2
Bolsbebyggelse/ forretning/kontor S-2150, 15.12.10
Tomt for offentlig bygning Maks U=2,5 S-2150,30.6.76 se reg.best.
Tomt for offentlig bygning Vedt.9.10.79 (S-2150)
Byggelinje
Gr. for bebo
Gangbru
Sykkelvei
Kjørefelt
Kollektivfelt
Maks mønehøyde c+30.00*
Maks mønehøyde c+29.10*
Maks ges.c+22.50*
Maks ges.c+31.50*
Maks ges.c+33.5* lc+35.6*
Maks ges.c+33.50*
Maks mønehøyde c+31.50*
Maks ges.c+35.50*
Maks ges.c+22.80*
Maks ges.c+24.13*
Maks ges.c+22.50*
Maks ges.c+31.50*
Maks ges.c+22.50*
Maks ges.c+24.50*
Maks ges.c+27.80*
Maks ges.c+27.80*
o_Gatgate S-5046, 19.6.19
o_SKF1 S-5046, 19.6.19
o_SKF2 S-5046, 19.6.19
o_Gatgate S-5046, 19.6.19
o_Gatgate S-5046, 19.6.19
o_SKF1 S-5046, 19.6.19
o_SKF1 S-5046, 19.6.19
o_SKF1 S-5046, 19.6.19
o_SKF1 S-5046, 19.6.19
o_SKF2 S-5046, 19.6.19
o_Gatgate S-5046, 19.6.19
o_Gatgate S-5046, 19.6.19
o_Gatgate

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151392/86524595
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Dronningens gate 14

Nabolaget Oslo sentrum - vurdert av 326 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	15 min 1.2 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	16 min 1.3 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	18 min 1.5 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	22 min 1.7 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	8 min 2.5 km
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	8 min 0.6 km
Treider Privatskole - Oslo 260 elever, 9 klasser	16 min 1.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kvadraturen Totalt 9 ulike linjer	2 min 0.2 km
Dronningens gate Linje 11, 12, 13, 19	2 min 0.2 km
Jernbanetorget Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min 0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 0.7 km
Oslo Gardermoen	37 min

BARNEHAGER

Kia barnehage (0-5 år) 18 barn	12 min 0.9 km
Strekkoden barnehage (1-5 år) 53 barn	14 min 1.1 km
Grønland Torg barnehage (1-5 år) 59 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Joker Kvadraturen	3 min
Joker Prinsensgate	3 min

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

VARER/TJENESTER

Arkaden Shopping	4 min
Apotek Dronningen	2 min
Steen & Strøm Vinmonopol	5 min

SPORT

Oslo spektrum	10 min
Kristparken ballbane	15 min
Æra Training	3 min
Fitness24Seven Stortorvet	9 min

«Nærhet til absolutt alt!»

— Sitat fra en lokalkjent

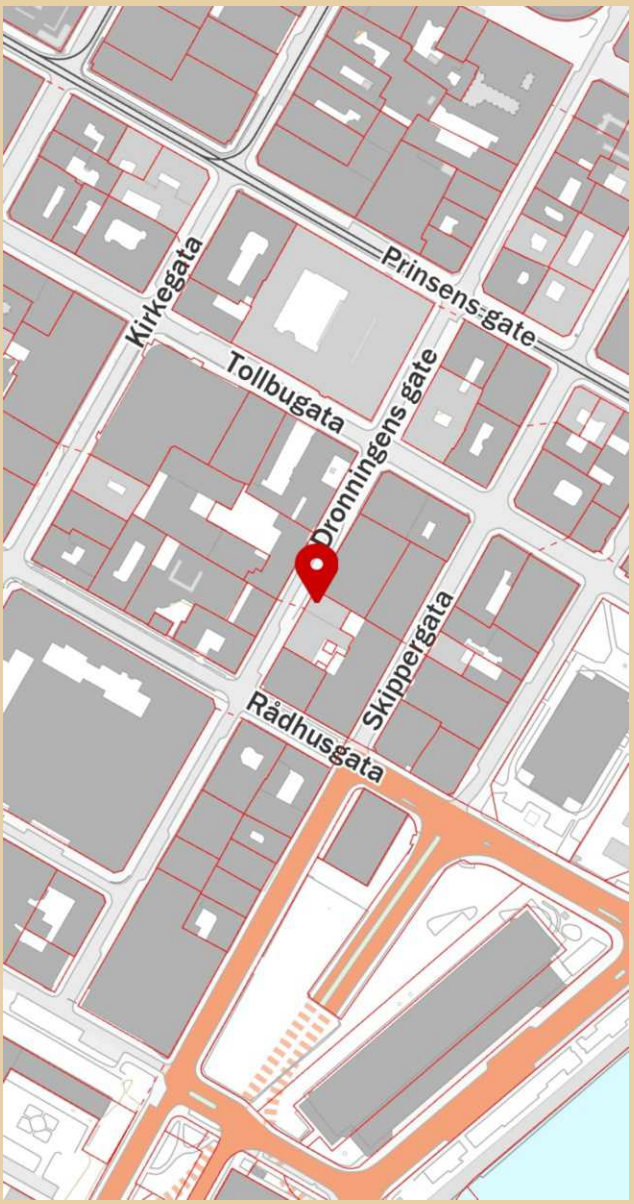
Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Trikk
- Buss



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

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:
Dronningens gate 14, 0152 Oslo
Gnr. 207, Bnr. 35, Snr. 16, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159251050

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Steffen Kjølstad

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 452 18 292

E-post: steffen.kjolstad@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.
