

St. Olavs gate 11A, 0165 OSLO

**Strøken, påkostet 5-roms selveier
med praktikantdel | Høy standard
fra 2018 | Mulighet for p.plass |
Sentral beliggenhet**



Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner

Anders Wold

Mobil 480 96 939
E-post anders.wold@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 12 000 000,-
Fellesgjeld: Kr 349 000,-
Omkostn.: Kr 310 070,-
Total ink omk.: Kr 12 659 070,-
Felleskostn.: Kr 7 733,-
Selger: Andreas Kyllingstad
Sonja Lorentzen

Salgsobjekt:
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1875
BRA-i/BRA Total 123/138 kvm
Tomtstr.: 877.6 m²
Soverom: 2
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 208, bnr. 485
Snr. 6
Oppdragsnr.: 1008250123

Ditt nye hjem?

Velkommen til denne flotte leiligheten i St. Olavs gate 11A! Dette er en moderne og påkostet 5-roms selveier som holder en gjennomført høy standard og har en paktisk og arealeffektiv planløsning. Leiligheten er romslig, lys og gjennomgående, og alle rom er av generøs størrelse. Boligen har også en egen 2-roms praktikantdel som leies ut til kr 14.999,- pr. mnd. Sameiet har biloppstillingsplasser i bakgård til disposisjon for beboere etter ansiennitet. Rett utenfor døren finner du Kiwi, flere kafeer og restauranter. Kort vei til buss, trikk og tog.

- Merk deg dette:
- Påkostet og moderne
 - Stort kjøkken fra Epoq med integrerte hvitevarer og kjøkkenøy
 - Delikate, flislagte bad med gulvvarme
 - To-fløyede dører, stukkatur & rosett
 - Soverom med walk-in-closet
 - 2 boder



Innhold

Velkommen2

Plantegning4

Om eiendommen38

Tilstandsrapport52

Egenerklæring77

Energiattest82

Megleropplysninger89

Husordensregler91

Vedtekter93

Nabolagsprofil.....99

Forbrukerinformasjon 106

Budskjema 107

Plantegning

3. etasje



DEN FLOTTE STUEN

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Stuen er et herlig oppholdsrom med pent, hvitlakkert 1-stavs parkettgolv, som forøvrig er gjennomgående i leiligheten. Her har man også store vindusflater som åpner rommet og sørger for rikelig med lysinnslipp.

Brede vinduskarmer gjør det enkelt å pynte med dekor som kubbelys og lamper. Rommet har god plass til sofagruppe, stuebord og multimedia.





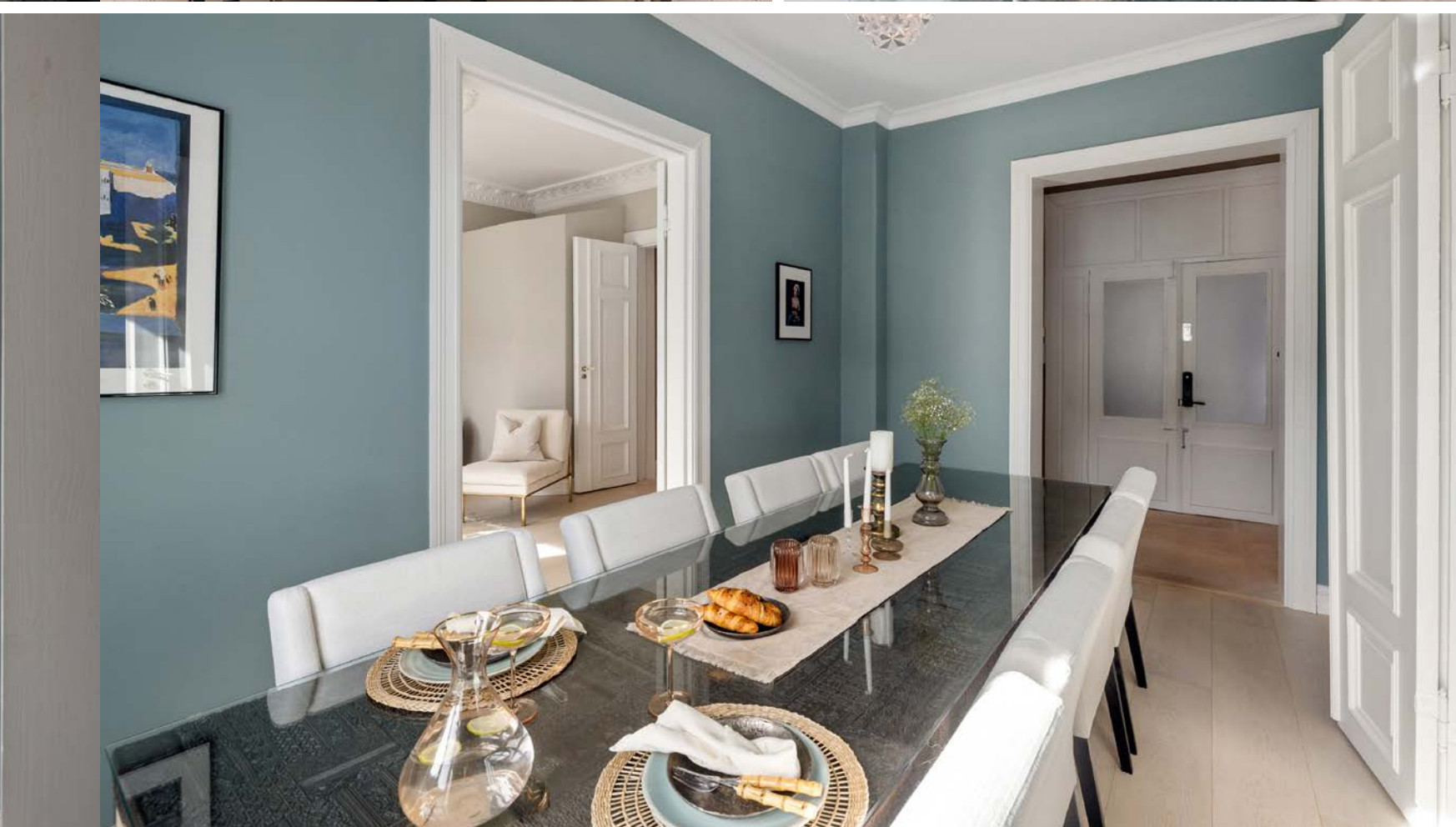
Videre i stuen har man en to-fløyet dør ut mot spisestuen. Her er det god plass til et langstrakt bord med tilhørende stoler. Et fantastisk rom for å invitere gjester til bords.

Takhøyden er på hele 3,2 meter med klassiske detaljer som stukkatur og rosett i himling.



SPISESTUEN





EKSKLUSIVT KJØKKEN



Moderne og eksklusivt kjøkken med tidsriktig innredning fra Epoq - nytt i 2018. Kjøkkenøyen inkluderer nedfelt induksjonstopp med 5 kokesoner og integrert benkeventilator fra Eico. På kjøkkenet er det også integrert kombimaskin med vask og tørk. Av hvitevarer er kjøkkenet utstyrt med integrert komfyr, micro, oppvaskmaskin, helt kjøleskap og helt frysenskap. Alle hvitevarer er fra Samsung og Electrolux.

En romslig kjøkkenøy med barløsning gir godt med arbeidsplass hvor du kan tilberede et godt måltid for dine gjester. Benkeplaten her er av komposittstein med nedfelte kanter på hver sin side som gir et eksklusivt preg. Benkeplaten i bakkant er av slitesterk kompaktlaminat med planlimt kum.

Kjøkkenrommet ligger adskilt til og har i tillegg plass til spisebord med stoler om ønskelig.



Baderommet er fra 2015 og er pent flislagt med varmekabler i gulv og downlights i himling. Her er det dusjhjørne med nedsenk, mosaikkfliser og innfellbare glassdører.

Videre er det servant med innredning, speil med belysning over og skuffer for oppbevaring. Toalettet er vegghengt.



DELIKAT BADEROM

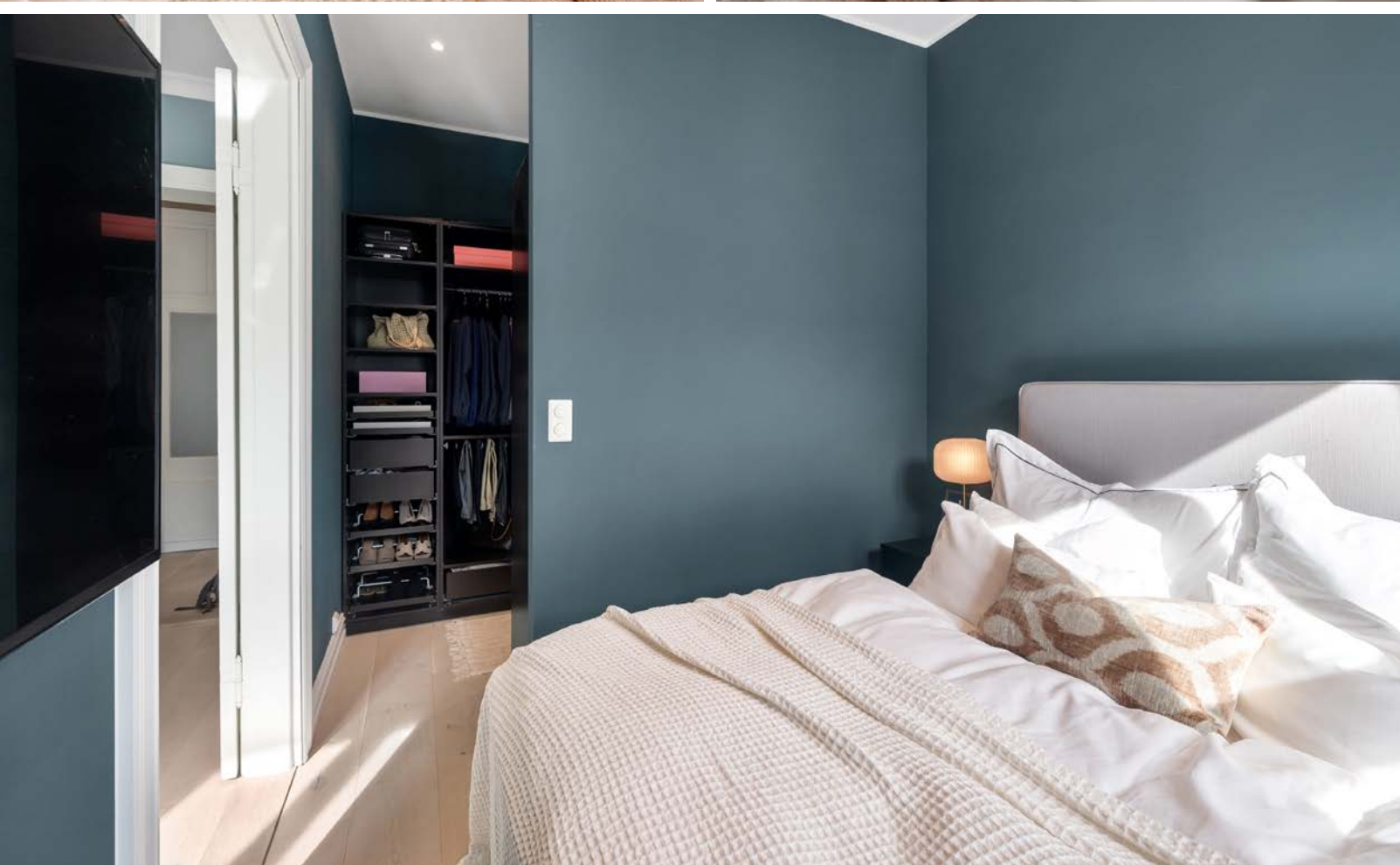


BEHAGELIG SOVEROM



Hovedsoverommet er romslig med plass til dobbeltseng, nattbord og kommode.
Her er det downlights i himling og moderne farger på overflater.

På hovedsoverommet er det også direkte tilgang til et romslig walk-in closet med
stilig garderobeløsning.



ENTRÉ

Leiligheten ligger fint til i byggets 3. etasje og har adkomst via felles trappegang. Entréen er innbydende med flere kvaliteter som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten.

Her er gulvet flislagt med pene fliser fra 2021, himling har downlights og det er malt i moderne farger på veggene. Entréen har en praktisk garderobenisje med plass til sko og yttertøy. Ytterdøren er utstyrt med nøkkelfri døråls fra Yale Doorman.

Videre i entréen er det god plass til entremøblement som kommode, speil og dekor.



PRAKTIKANTDEL



Praktikantdelen ble etablert i 2018 og holder god standard med pent gulv, moderne fargevalg og downlights i stuen. Her er det en fin stue med god takhøyde og plass til sofaløsning, stuebord og multimedia. Brannør mellom enhetene gjør det godt lydisolert. Kjøkkenet har en lys og tidsriktig innredning fra kvalitetssterke HTH. Her er det slimline avtrekksvifte, komfyr og oppvaskmaskin. Det er også installert waterguard. Ved kjøkkenet er det benyttet en praktisk løsning der spisebordet er nedtrekkbart fra veggen.



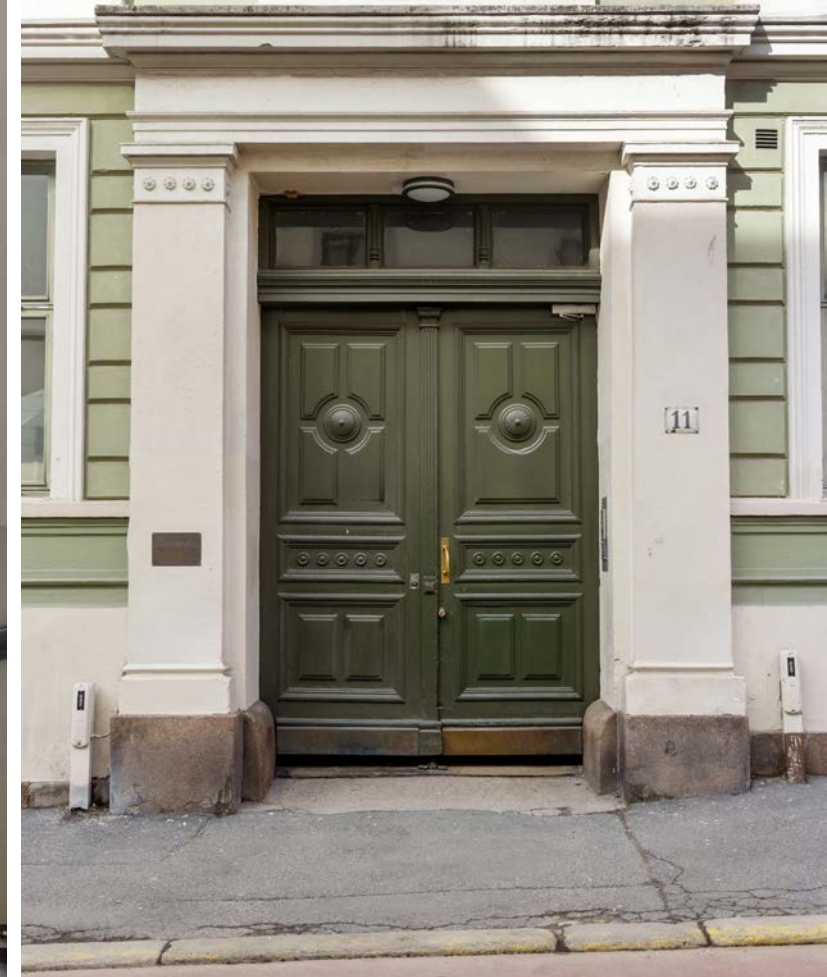
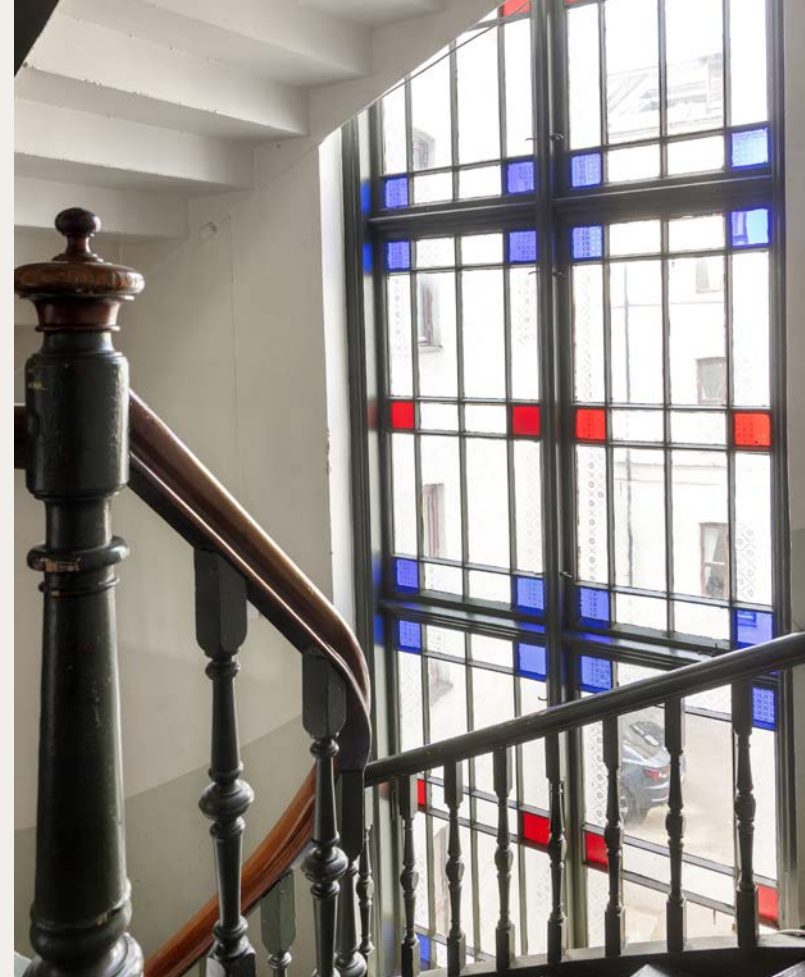


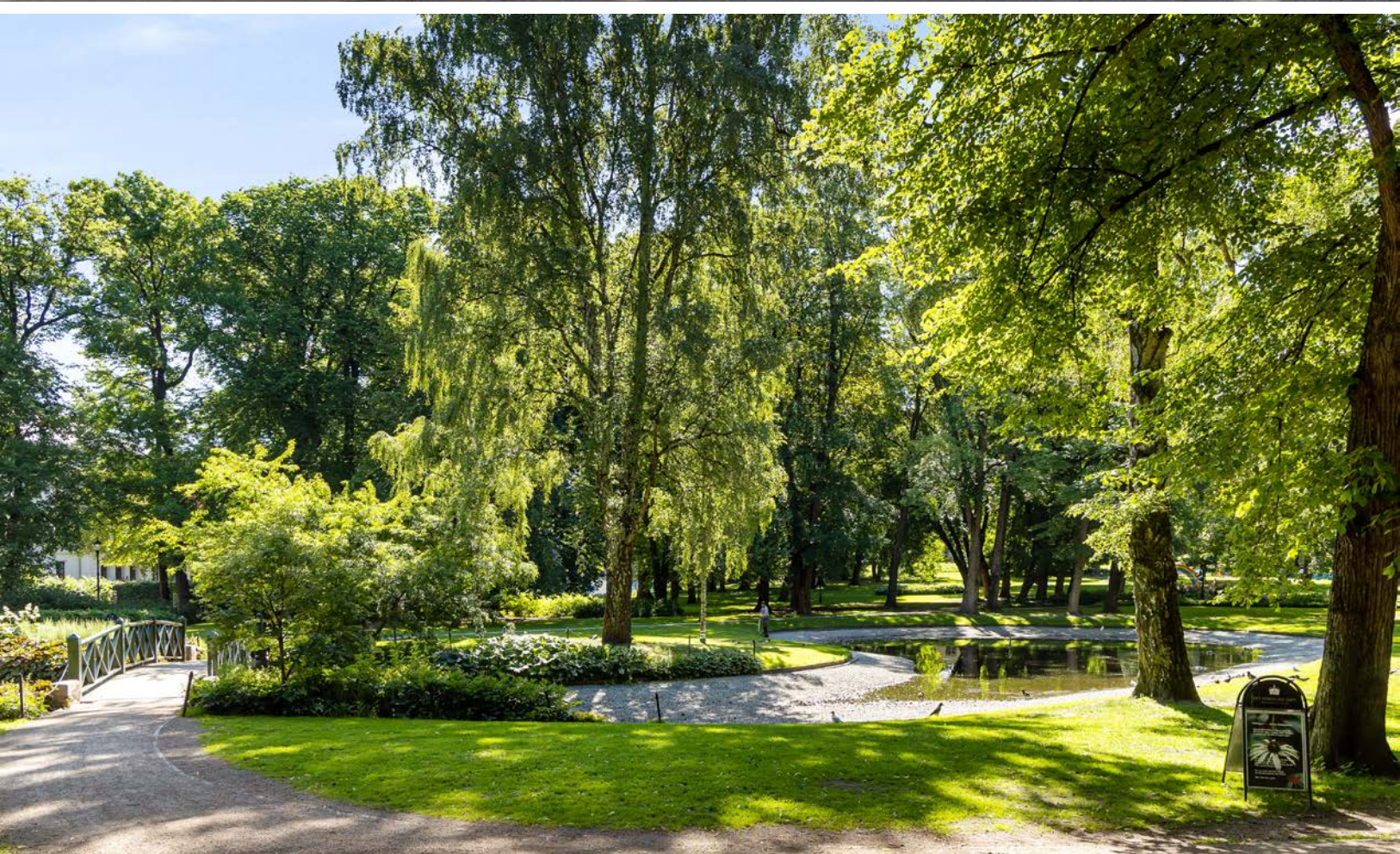
Soverommet har en lun farge på vegg og plass til dobbeltseng, nattbord og kommode.



Baderommet fra 2018 fremstår som delikat og pent flislagt med varmekabler i gulv og downlights i himling. Her er det en stor regnfallsdusj med moderne armatur, nedsenk og innfellbare glassdører. Videre er det servant med innredning, speil med belysning over og skuffer for oppbevaring. Toalettet er vegghengt.

FELLESAREALER







Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BPA-e: 123 m²

BPA-e: 15 m²

BPA totalt: 138 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BPA-e: 14 m². Kjølethud.

3. etasje

BPA-i: 123 m². Entré, soverom med garderobe, bad, stue, spisestue, kjøkken.

Praktisk utdel med stue/kjøkken, soverom, bad og utgang til baktrapp.

BPA-e: 1 m². Bod i trappesgang.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Bod i kjeller på ca. 14 km. Bod i trappesgang på ca. 1 km. Bruksrett ble ikke fremvist. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påkøst og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BPA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omstøpneres av sameiet og dette kan påvirke boligens BPA.

Takstmanns kommentar til arealoppmåling

Aralet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/ inndeling av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt utrentlig og slipsmessig. Arealet er mer utrentlig enn normalt på grunn av leiligheters geometri. Op er derfor fastsatt utrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

877,6 m²

Tomtebeskrivelse

Bygården har en pent opparbeidet, asfaltert bakgård hvor det er mulighet for oppbevaring av sykler. Det er også biloppstillingsplasser i bakgården (se pkt. om parkering)

Beliggenhet

Leiligheten ligger meget sentralt til, men samtidig stille og rolig på St. Hanshaugen ved Pilestredet Park. St. Olavs plass er veldig hyggelig med flere uteserveringer og gode silfonhold. Her ligger blant annet Agent baker, Teltopp og Panu. Bydelen fremstår som urban med nærhet til handlegater, shoppingstre, utliv, utdannings tilbud, teater og god offentlig kommunikasjon. Området har nærhet til flotte grøntområder som bl.a. St. Hanshaugen park, Stensparken og Skottparken, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. Det er også kort vei til Tjuvholmen, samt Frognerparken med populære Frognerbadet og Vigelandsparken.

Dagligvarehandelen kan gøres ved blant annet Kiwi rett over gaten, Rema 1000, Coop Extra og Joker. Ratter og Gutter på haugen tilbyr elektriske matvarer med høy kvalitet. Det er også et godt utvalg av foretninger og service tilbud i nærmiljøet. Populære Mathallen og Vulkan ligger en kort spasertur fra boligen. Hoppeløp, Katlo og Isakøye er noen av Oslos kuleste restauranter som ligger i umiddelbar nærhet. Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, trolk og flybuss.

Med 5 minutters gange er man i Karl Johans gate med godt kollektiv tilbud med Nasjonaltheateret og Strømgat svært nært.

I nærområdet finnes blant annet fotballbane, lekeplass, svømmehal, tennisanlegg og treningsseantrer Sats Bistett. Av severdigheter og kulturelle tilbud anbefales Det norske teater. Det nye teater, Nasjonaltheateret, Nasjonalgalleriet, Historisk museum og Operan, som alle ligger i gangavstand. Det er også umiddelbar nærhet til spisesteder i Ullevåsvæien og på Bislett, samt kort vei til steder som Grøneløkka, Gameland, Oslo City, Byporten og de ivrige handlegatene i Oslo sentrum.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningskilt ved televisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets i gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Kvaliteten på skoleene i området omtales som veldig bra av lokalgjente. Boligen skinner til Møllegata barneskole og Fagerborg ungdomsskole. Det er flere barnehager i nærområdet. Frikkenning barnehage ligger 3 minutter gange unna leiligheten, alternativt ligger Dr. Brands barnehage og Hammesborg barnehage omtrent 6 minutter gange unna.

Offentlig kommunikasjon

Nærområdet byr på et godt utvalg kollektiv transport. Busstoppet St. Olavs plass ligger i kun 2 minutter gange unna boligen, men dette er midlertidig stengt grunnet visarbeid.

Midlertidig går det busser Fra Holbergs plass, som ligger 4 minutter gange unna boligen. Alternativt ligger Nasjonaltheatret 7 minutter gange unna leiligheten. Nasjonaltheatret er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon i Oslo. Herfra går det et en rekke busser, trolker, T-bane, tog og flytog.

Bygningsallpørndg

Rena Taksering AS

Typeakst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Rena Taksering AS.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandsvurderelser (tilstandsgrader -TG). For denne eendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avrik som ikke krever umiddelbare tiltak) for følgende bygningsdeler/komponenter:
*Antrekk på kjøkken.
-Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte mekaniske antrekksaninger fra kokesonen. NS 3600 krever mekanisk antrekk for å kunne gi TG 0/1.
*Gull på bad 2.
-Det ble registrert bom (lukrom) på enkelte av gulvflisene.

Det er gitt tilstandsgrad TG 2 (avrik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler/komponenter:
*Overflater og innredning på kjøkken.
-Kjøkkeninnredning uten automatisk lekkasjestopper under vaskemaskin.
*Overflater og innredning på stue/kjøkken.

-Kjøkkeninnsesing uten kornfyrakt. Dette er et korn på kjøkkenet ut fra alder. Innsesing med brukssilase og enkelte sår.

*Avtrekk på stue/kjøkken.

-Det er kun fulltlen ventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forsatte mekaniske avtrekksanordninger fra kjøkkenet. NS 3000 leverer mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

*Ventilasjon på bad.

-Det ble registrert mer sopp enn normalt fra avtrekk.

*Sluk, membran og tettesjikt på bad 2.

-Det ble registrert løs ledning inne i sluk. Badet er rehabilitert etter at kravene til "uavhengig kontroll" kom, men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll" på våtrommet.

Diverse dokumentasjon er fremvist.

*Ventilasjon på bad 2

-NS 3000 leverer mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Badedusj uten tiluft.

For ytterligere detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsposter og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammenheng selgers egenerklæring

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med for budgivning. Selger har i egenerklæringen berneket følgende:

-Kjerner du til om det er utført arbeid på bad/vårom?

Svar: Ja, kun av fagperson.

Beskrivelse: Ifølge tidligere eiere: Sammenheng veskerom omgjort til nytt bad i 2018/2019. Bad i hoveddel skal også ha blitt pusset opp i 2015 av eier for det igjen. Dokumentasjon på dette skal foreligge, men vi besitter ikke dette.

Oppussingen i våndelen skal ha blitt søkt om til Oslo kommune, da innvidelsen av badet (dusj) krevde at deler av en bærevegg ble tatt ned. Arbeid utført av ifølge tidligere eiere: Oslo Bygghelhet AS (totalentreprenør), Høfdegger Øst AS (underleverandør).

-Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fummet?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ifølge tidligere eier ble at oppgradert da rommet tidligere ikke var et vårom.

-Kjerner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av fagperson.

Beskrivelse: Tidligere eier har opplyst om at det var kommet noe bad ved sluk på nytt bad ved to anledninger, dette ble rettet opp av Oslo Bygghelhet AS, det er ikke meldt om problemer etter dette oktober 2020. Vi har heller ikke erfart problemer med dette. Arbeid utført av ifølge tidligere eiere: Oslo Bygghelhet AS.

-Kjerner du til om det er har vært problemer med drenering, luknings, øving lukt eller luktefeller i undersettelse/kjeller?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det er en alminnelig eldre bygningstilstand, noe lukt antas å være tilstedeværende.

-Kjerner du til om det er har vært utletheter i terrasse/grasse/tak/fasade?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Deler av tak forgått byttet i 2019/2020, resterende tak lagt i 2004/2005. Basert på opplysninger fra tidligere eiere er tak bygd på tidligere bytt. Arbeid gjort i regi av styret, styret kan kontaktes for mer utfyllende informasjon.

-Kjerner du til om det er har vært problemer med fuktet/skade i pipe i eks. daffing, spekket, pålegg, fymngstutud eller lignende?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ifølge tidligere eiere ble pipeopp rehabilert med stålvir i 2014/2015.

-Kjerner du til om det er har vært f.eks. spekket i mur, skjeve gulv eller lignende?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ifølge tidligere eiere ble gulvene, f.m. oppussing, rettet opp med avrettingsmasse og det ble lagt ny parkett. Gulv på kjøkken ble ikke rettet opp da eier for det igjen hadde forstøket og anrettet gulvet ved en tidligere anledning.

-Kjerner du til om det er har vært utført arbeid på el-anlegg eller andre installasjoner (f.eks. eljetank, sentralry, ventilasjon)?

Svar: Ja, av fagperson og utgjort (egennemset) dumpet.

Beskrivelse: Ifølge tidligere eier: Profilt elektriker spiltet sikringskapet slik at det er ett i hoveddel og ett i kjellerdel. Nytt el-anlegg kjøkken, ny stikkontakt og lys på nytt bad, sjukt el-anlegg og nye stikkontakter utført av håndverker og kontrollert og godkjent av elektriker etter ferdigstillelse. Det skal foreligge samsvarende klæring, ifølge tidligere eier: Eksisterende eier er ikke i besittelse av dette. Eksisterende eier er kjent med at det er foretatt utbedringer etter lekkasje i kjeller i bygg 2 i regi av styret. Vi har ikke nærmere innsikt i dette arbeidet.

Arbeid utført av ifølge tidligere eiere: Oslo Bygghelhet AS (totalentreprenør), Profilt elektriker AS (underleverandør).

-Har du badelanlegg/badeboks for elbåt i dag?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Et badeboks på enkelte parkeringsplasser i sameiets bagegård.

Kjerner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/grasse/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av fagperson.

Beskrivelse: Det har vært utført arbeid på sameiets tak i regi av styret, og nærmere info kan etterspores styret.

Arbeid utført av: Styret sitter på denne informasjonen.

-Selges eiendommen med utleide, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Praktiskleide som vi har leid ut i perioden vi har bodd her. Nåværende leietaker betaler ca. 15 000 månedel. Egen inngang, balkong, areal på om lag 20 km.

Innhold

Leiligheten inneholder følgende:

Entré, soverom med garderobe, bad, stue, spisestue, kjøkken.

Praktiskleide med stue/kjøkken, soverom, bad og utgang til balkong.

Det disponeres båt i oppgangen på ca. 1 km. og i kjeller på ca. 14 km.

Standard

ENTRÉ

Leiligheten ligger fritt til i byggets 3. etasje og har adgang via felles trappegang. Entréen er innbyende med flere kvaliteter som gir et godt forsterkt inntrykk av leiligheten. Her er gulvet flislagt med pene fliser fra 2011, himling har downlights og

det er malt i moderne farger på veggene. Entréen har en praktisk garderobeisje med plass til sko og yttertøy. Ytterdøren er utstyrt med nøkkelfri døråpner fra Yale Dorman. Videre i entréen er det god plass til entremøblement som kummode, speil og dekor.

STUE

Stuen er et herlig oppholdsrom med pent, hvittkalkert 1-stavs parkettgulv, som forviring er gjennomgående i hovedbølen. Her har man også store vindusflater som åpner rommet og sørger for rikelig med lysinnslipp. Brede vinduskarmer gjør det enkelt å pynte med dekor som kubbelys og lamper. Rommet har god plass til sofagruppe, studiebord og multimedia.

Videre i stuen har man en to-flytjet dør ut mot spisestuen. Her er det god plass til et langtstekt bord med tilhørende stoler. Et fantastisk rom for å invitere gjester til bords. Takhøyden er på hele 3,2 meter med klassiske detaljer som stukatur og mosest i himling.

KJØKKEN

Moderne og eksklusivt kjøkken med tidsriktig innredning fra Epos - nytt i 2018. Benkeplaten i kalkkant er av sitesteik komipaktinnredet med planfritt kum. Av hvitevarer er kjøkkenet utstyrt med integrert komfyr, micro, oppvaskmaskin, helt kjøleskap og helt frysekap. Alle hvitevarer er fra Samsung og Electrolux.

En morslig kjøkkenøy med barstolring gir godt med arbeidsplass hvor du kan tilberede et godt måltid for dine gjester. Benkeplaten her er av komposittstein med neflebe kanter på hver sin side som gir et eksklusivt preg. Kjøkkenøyen inkluderer nedfelt induksjonstopp med 5 koklesoner og integrert

benkventilator fra Eno. På kjøkkenet er det også integrert kornbismaskin med vask og tork. Kjøkkenrommet ligger adskilt til og har i tillegg plass til spisebord med stoler om ønskelig.

BAD

Baderommet fra 2015 fremstår som dekket og pent flislagt med varmekabler i gulv og downlights i himling. Her er det en stor regnbalsluks med moderne armatur, nedsenk og innfellbare glassdører. Videre er det servant med innredning, speil med belysning over og skuffer for oppbevaring. Toilettet er vegghengt.

SOVEROM

Det er totalt 2 (3) soverom i boligen. Hovedsoverommet er romslig med plass til dobbeltseng, nattbord og kummode. Her er det downlights i himling og moderne farger på overflater. På hovedsoverommet er det også direkte tilgang til et morslig walk-in closet med stilig garderobebelysning. I tillegg er det et ekstra soverom i praktikkantéen samt stue som man kan konvertere til soverom m. 3 om ønskelig.

PRAKTIKANTDEL

Dagens leetager av praktikkantéen betaler kr. 12.500,- per måned.

Praktikkantéen ble etablert i 2010 og holder god standard med pent gulv, moderne fargervalg og downlights i stuen. Her er det en fin stue med god takhøyde og plass til sofa/stolring, studiebord og multimedia. Brandør mellom etenevare gjør det godt lydisolert.

Kjøkkenet har en lys og tidsriktig innredning fra kvalitetssterke Hilti. Her er det simline

antreksvitte, komfyr og oppvaskmaskin. Det er også installert waterguard. Ved kjøkkenet er det benyttet en praktisk løsning der spisebordet er nedtrekkbart fra vegg.

Baderommet er fra 2018 og er pent flislagt med varmekabler i gulv og downlights i himling. Her er det dusjgjerne med nettsenk, mosalluttfise og innfellbare glassdører. Videre er det servant med innredning, speil med belysning over og skuffer for oppbevaring. Toilettet er vegghengt og badet har opplegg for vaskemaskin.

Soverommet har en lun farge på vegg og plass til dobbeltseng, nattbord og kummode.

Innb og lysere

Bransjens beste over lysere og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full anbudfrihet om hus som skal følge med bolig og trinnsbolig ved salg. Hvis hvidevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvidevarer

Kun hvidevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvidevarer(ge) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Fibernett innlagt i felleskorstrader.

Parkering

Mulighet for parkering i bakgård for kr 800,- pr. mnd. som leies ut etter venteliste. I tillegg er det flere

garasjeplasser i området med ledige plasser i nærheten som kan leies eller kjøpes.

Styreleder informerer om at det per i dag er ledig kapasitet på parkering (ingen på venteliste). Det er dog planlagt stillas i ca. april/mai og mulig noe juni (privat tiltak) som vil gjøre til at vi ikke kan leie ut i disse mnd, men etter det er det per i dag ingen på venteliste og én ledig plass med mulighet for leding. I tillegg til parkeringsbæie kommer et engangs eierskiftegebyr til forretningsfører på 850,-. For ledeplass betaler man i tillegg for strømbruk og andel av nettoleie. Det har kummet inn en sak til årsmøte på å ikke prise for parkering, da dette ikke har økt på mange år.

Det er innført beboparkering i dette området (indre by). Indre by er bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grinelløkka og Sagene. Dette er beboparkeringssone A, B, C, D og E.

Dette betyr at du kan parkere fritt døgnet rundt på parkeringsplassene regulert til beboparkering i området rundt din bolig for kun kr. 6.200,- pr. år for fossile biler, dieselbil, hybridbil, ledar bil.

Øvrige priser:

E-bil kr. 2.000,-

Motorcykel og mopet kr. 3.100,-

E-motorcykel og el-mopet kr. 1.045,-

<https://www.oslo.kommune.no/>

gatetransport og parkering/parkering/

beboparkering/

priser for beboparkeringstilbedel

Diverse

Etter eierskapsnotisen § 23 kan ingen kjøpe en boligaksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller

indrekte, blir eier av flere enn to boligselskaper i eierselskapsregisteret. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler på bad.

Energiarakter

F

Energitilførsel

Ind

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremstille en energiplasset. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiplasset og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energiportaling.no. Dessom eier har energimerket boligen vil komplett energiplasset fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tidsp. prisant. elektr. omk. og gjeld

Nr 12 000 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inngår i felleskostnadene.

Formuesverdi/primær

Nr 2 736 302

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Nr 10 337 517

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratemeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratemeterprisen skal gj uttrykkt for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygges på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Uti fra kvadratemeterprisene vil SSB fastsette Skattedetstenen årlige kvadratemetersatse. Disse satsetene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratemeterprisene for primærboliger (der boligtype er folkesgjennert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Andre avgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internet (eventuelt oppgradering av kablepakker og linjefastidighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsregning samarbeider med

sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et utrolikende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eietrøk

14/2021

Felleskostnader inkluderes

Felleskostnader på kr. 7 733,- pr. mnd.

Herav:

-Fellesavgifter kr. 6 401,-

-Fellesavgifter kr. 1 001,-

-Aldet-kr. 330,-

I fellesavgifter inngår ribenett, varmevann, kommunale avgifter, fellesbygningssforsikring, tappevask, foretningsforsikr, styrelunnsa, drift og vedlikehold av fellesarealer.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud, utlånsserte og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller årsmøte. Fellesavgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesavgiftene. Opplysninger om fellesavgifter er gitt av foretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesavgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Felleskostnader pr. mnd

Nr 7733

Andel Fellesgjeld

Nr 349 000

Fellesgjeld pr. dato

07.04.2025

Kommentar fellesgjeld

Lånernummer: 080304-90208274074

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 07.04.2025: 7,30 %

Type rente: Fijlt

Restlupetilv: 26 år og 3 mnd

Saldo per 07.01.2025: 3 487 512,-

Andel av saldo: 324 751,-

Lånernummer: 080305-90200446668

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 07.04.2025: 7,30 %

Type rente: Fijlt

Restlupetilv: 29 år og 7 mnd

Saldo per 07.01.2025: 1 682 108,-

Andel av saldo: 114 110,-

Det tas forbehold om at borettslaget kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er ivertskatt pr dags dato og dermed ikke opplyst til megler. Det tas forbehold om endringer i felleskostnader som resultat av endring i renten.

Andel fellesformue

Nr 9 952

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Samsøram

Samsøet St. Olavs gate 11

Organisasjonsnummer

979.877.765

Om samsøet

Eierselskjenen er en del av Eierselskjonssamsøet St. Olavs gate 11 (org.nr. 979-877 765), bestående av totalt 20 eierselskjoner. Samsøet hadde et årsresultat i 2023 på kr 168 629;.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, regnskap, budsjett og årsberetning, som kan ses hos meglerforretaket. Ta kontakt med meglerforretaket dersom du ønsker utført dine egne kopier av disse dokumentene. Det gjøres oppmerksom på at fellesinstruder og eventuel fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i gjensettbud og beslutninger foretatt i samsøets styre og/eller årsmøte.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld, fellesinstruder og forpliktelser for selskjoneierne kan bli endret som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i gjensettbud og beslutninger foretatt i eierselskjonsamsøets styre og/eller årsmøte. Budsetting av felleskostnader for kommende år foretas gjerne mot slutten av inneværende år og ofte med tilretteleggelse fra og med 01.01 i kommende år. Årsmøter avholdes som regel i perioden mars-mai. Det kan dermed foreligge endringer, være fremmet forslag til tiltak og/eller eksistere vedtak om tiltak som ikke hengår av opplysninger mottatt fra forettingsfører (grunnlag for opplysninger i denne salgsoppgaven).

Styreleder informerer om at taket ble ferdig byttet i

vinter. Det er ikke planlagt noe store

rehabiliteringsprosjekter i fremtiden, men samsøet hadde nylig en vannlekkasje i felles

vannrørsstreder. Dette er en pågående

forskningsak. Styret har i disse dager inne mottagere på betaling for å se på kostnader for opparbeiding av felles vannrørsledene og om i kjellere (kun kjeller ikke oppover mot leilighetene). Det vil bli lagt frem et forslag om utførelse av dette på årsmøtet i samsøet. Det er ikke fastsatt dato for årsmøtet enda, men det vil bli til april/mai. Det er ingen konkrete planer om å ikke fellesutgifter i nærmeste fremtid. Samsøet dkte fellesutgiftene kraftig i vinter. Det er dog en sak til årsmøtet hvor de skal se på forskjellige muligheter for nedbetaling av felles lån (in-rordning) engangs inntbetaling av to forslag som har kommet inn).

Låneforpliktelse fellesgjeld

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling av hele eller deler av fellesgjelden.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i samsøet.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforretaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styreopplinjelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt, hvis det ikke er til spenase for andre beboere.
Båroving gjelder i fellesarealene.
Eieren skal ligene eventuelle etatsrelasjoner fra dyret umiddelbart.
Det må ikke legges ut mat til duene.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Alle selskjoner plikter å delta med minst 1 representant på samsøets dugnader. Selskjoner som ikke er representert på dugnad, og som heller ikke utfører sin andel av dugnadsarbeidet på et annet tidspunkt, etter avtale med styret i samsøet, skal betale et utbetalingsgebyr. Samsøemøtet fastsetter størrelsen på gebyret.

Forettingsfører

Forettingsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens beliggenhe

Gårdsnummer 208, bruksnummer 405, selskjonsnummer 6 i Oslo kommune.

Trygghets henviser og rettigheter

På eendommen er det trygghet følgende henviser og rettigheter som følger eiendommens matikked ved overskytning til ny hjemmelshaver.

301/200/405/16;

10.06.1981 - Dokumentnr. 50400 - Bestemmelse

om betynggelse

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Nor1001 Gnr.203 Str.405

Gjelder denne registerheten med flere

08.11.1983 - Dokumentnr. 512017 - Selskjoneing

Opprettet selskjoner:

Str. 6

Fornål: Bolig

Samsøebrok 146/2001

EENDOMMEN ER OPPRETT I 18 SELSKJONER

02.02.2016 - Dokumentnr. 697309 - Resek lending fornål/brok/tilleggsdel

Endret selskjon:

Str. 6

Fornål: Bolig

Samsøebrok 146/2165

Del av fellesareal i kjeller inntennes i selskjon 1 og 2

Ferdigstsett bruksuttalelse

Det foreligger ferdigstattes på bruksenning av loft (3. etg) fra 1945. Videre foreligger ferdigstsett på rehabilitering og utvidelse av bad i 2015. Tillegg foreligger det ekspedisjonsdokument på støping av kjellerpukk for St. Olavs gate 11 A-F fra 1943.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Leilighetens planløsning er gjort om og samsvare ikke med dagens bruk. I byggetegninger er stue/ kjøkken i praktkantid definert som kun kjøkken, bad og gang i praktkantid definert som veskrom, stue/kjøkken i hoveddel definert som spisekue,

sant spisesue og det minste soverommet med omklebing definert som ett stort soverom. Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksering for nevnte areal/rom. Overnevnte medfører at man ikke vet hvor vidt eiendommen har tinglytsmangler eller ikke. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Pågående byggesaker i området

St. Olavs gate 11 A - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og oppføring av takoppbygg og tekniskue
Saksnummer: 202550657

Siste behandling: Siste innk. 19.02.2025

St. Olavs gate 11 A - Bruksendring av loft, fasadeendring
Saksnummer: 202315378
Siste behandling: Siste innk. 07.02.2024

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig/foretning/kontor, bltt. reguleringsplan S-2255.

Adgang til utleie

Det følger av eierskapsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligselskapen i mer enn 90 dager ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inn til 30 dager sammenhengende. Erseen på 90 dager kan fravikes i vedtekter og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 dager. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de angitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kjøp av vedtekter for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette

samleiet om korttidsleie

Vennelasse SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at bygningen er SEFRAK-registert. SEFRAK-registret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kullminner i Norge. Bygget kan ha vennestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vennestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restisjoner i forhold til om-/nybygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

De andre sameierne har pantrett i selskapen for krav mot sameien som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenh. svarer til 2 G (folketrygders grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomslekk, og kommunale avgifter/gebyter.

Kommentar be- og driveplikt

Ikke aktuelt.

Kommentar konesesjon

Ikke aktuelt.

Kommentar odelsrett

Ikke aktuelt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg

grunnig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anser kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interesser oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådføres seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel

ikke en mangel dersom selger godkjenner at kjøperen ikke la vekt på opplysningen.(f. anvendelsesloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset. (f. ahl § 3-9, første ledd 2. pkt. Aml. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs areal avvik karakteriseres som en mangel vurderes etter ahl § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Dersom annet ikke avtales, sendes kjøper hjemmelsdokument for tinglysing i etbetkent av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på akt.no, ved å bruke «Gi bud-knappen». Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag

etter siste annonserte visning. Etter klokken 11.30 arbeider vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud blir lagges inn i god tid for konkurrerende buds akseptfrist utløper. For inng henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgjver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgjver, men å henvise budgjver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgjvere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold Budgjvere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgjver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi arbeider minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgjver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgjver, men å henvise budgjver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres innledt til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med lagmann for bud i ngs.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som er måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
12 000 000 (Pris inkl. leiesgjeld)

349 000 (Andel av fellesgjeld)

12 349 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

308 720 (Dokumentavgift)

260 (Parttestest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr partedokument)

545 (Tinglysningsgebyr kjøper)

10 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help-Plus- ett års varighet (valgfritt))

310 070 (Omkostninger totalt)

320 970 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

323 770 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help-Plus)

12 659 070 (Totalpris, inkl. omkostninger)

12 669 870 (Totalpris, inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

12 672 770 (Totalpris, inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help-Plus))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett partedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige angifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 310 070

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er antatt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og

disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitasjingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekkningsavgift for kjøpers regning.

Persoonopplysningsloven

Persoonopplysninger blir behandlet i samsvar med persoonopplysningsloven.

Boligsalgforsikring

Selger har tegnet boligsalgforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Plus fra HCL P-Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettskjøpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Plus har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokat hjelp på vidtge rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Plus betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [hjelp.no](#). Det gjøres oppmerksom på at

boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsoppgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Plus.

Meglers vederlag

Det er antatt provisjon 1,2 % for gjennomføring av salgsoppgaven på denne eiendommen i tillegg er det antatt at oppdragsgjver skal dekke

Tivettelegging kr. 22.800,-

Visninger kr. 2.890,-

Oppgjørskorner kr. 7.190,-

Markedsføringspakke + foto kr. 26.990,-

Eierskiftegebyr til foretningsskriver kr. 6.570,-

Utlegg opplysninger fra foretningsskriver kr. 2.600,-

Søki i eiendomsregister og elektronisk tinglysning kr. 2.490,-

Kommunale opplysninger fra: kr. 1.600,-

Garantiforenkling/messelåser kr. 3.000,-

Tinglysningsgebyr: kr. 545,-

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragsstakei krav på dekning påkjøpte utlegg, samt vederlag for utført arbeid med kr. 3.490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr. 34.900,-.

Oppdragsansvarlig

Anders Wold

Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner

anders.wold@akdi.no

TE: 400 94 939

Gabrielssen & Partners Løkke AS, Solberggata 17
0550 OSLO

Salgsoppgavedato



Tilstandsrapport

St. Olavs gate 11 A, 0165 OSLO
OSLO kommune
gnr. 208, bnr. 485, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 138 m² BRA-i: 123 m²



Befaringsdato: 09.04.2025 Rapportdato: 11.04.2025 Oppdragsnr.: 18818-2064 Referansenummer: NP1467
Autorisert foretak: Rana Taksering AS Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig



Rana Noman Tariq
Uavhengig Takstingeniør
ranataksering@gmail.com
916 28 823



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 bygningssakkyndige 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, annek, 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

**TG 0**

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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

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

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

**TG 3**

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppussing og oppgradering. Ifølge opplysninger gitt av eier refereres følgende: "

2018/2019:

- Hele leiligheten inkludert bad i gjestedel ble pusset opp, foruten bad i hoveddel

2015:

- Bad hoveddel pusset opp"

Leilighet - Byggeår: 1875

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Klassisk bygård i mur oppført i 1875. Ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i tegl/naturstein. Etasjeskille i trebjelkelag. Yttervegger i teglstein, hulmur - utvendig slemmet. Fasade mot gate har trekninger, ornamenter og konsoller. Yttertak i trekonstruksjon. Tretrapp med smijernsrekkverk og håndløper i tre mellom etasjene. Vinduer med isolerglass, karm og ramme i tre. Malte profilerte entredører.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflatene består av fliser, laminatgulv og parkettgulv. Veggflatene består av malte veggflater. Takflatene består av malte takflater og panel. Rosett og stukkatur i kjøkken og stue. Rosett i spisestue. Malte profilerte/glatte innvendige dører. Brann- og lydklassifisert dør mellom kjøkken og stue/kjøkken.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med adkomst fra entre: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer, speil og belysning. Sluk i plastkonstruksjon.

Bad med adkomst fra stue/kjøkken: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer, innmurt speil, belysning og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken: Kjøkkeninnredning med sorte matte fronter og med kjøkkenøy, benkeplater i kompositt/laminat, sort underlimt oppvaskkum, plass for vaskemaskin og integrerte hvitevarer.

Stue/kjøkken: Kjøkkeninnredning med lyse glatte fronter, benkeplater i laminat, sort oppvaskkum, ventilator med kullfilter og integrerte hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbrusvann er ført som rør i rør anlegg. Vanntilførsel er ført til to vannfordelerskap som er henholdsvis avsatt i hems over badet med adkomst fra entre. Samt i bad med adkomst fra stue/kjøkken. Avløpsledninger i støpejern og plast. Naturlig oppdriftsventilasjon. Spalteventiler i

vinduene. Automatsikringer i sikringsskapene, henholdsvis plassert i kjøkken og stue/kjøkken. Elektrisk oppvarming. Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Sameiet St Olavsgate 11 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 979 877 765. Sameiet ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune og har følgende adresse: St. Olavs gate 11 A-F. Sameiet består av 20 seksjoner. Tomten er på 877,6 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 208-485.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

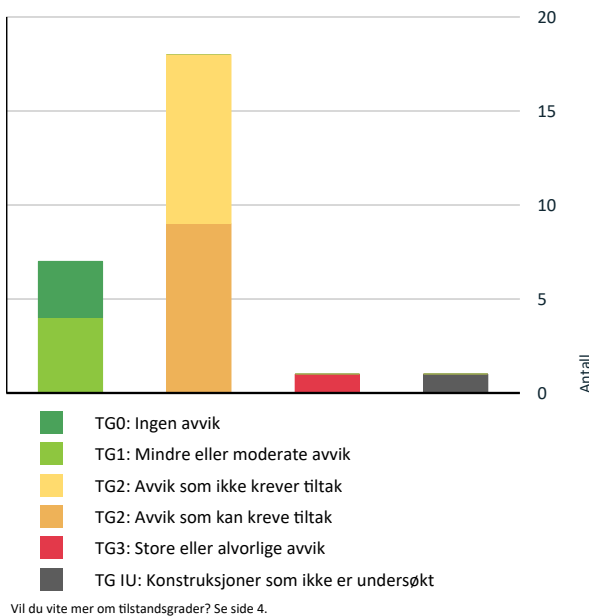
[Gå til side](#)

Leilighet

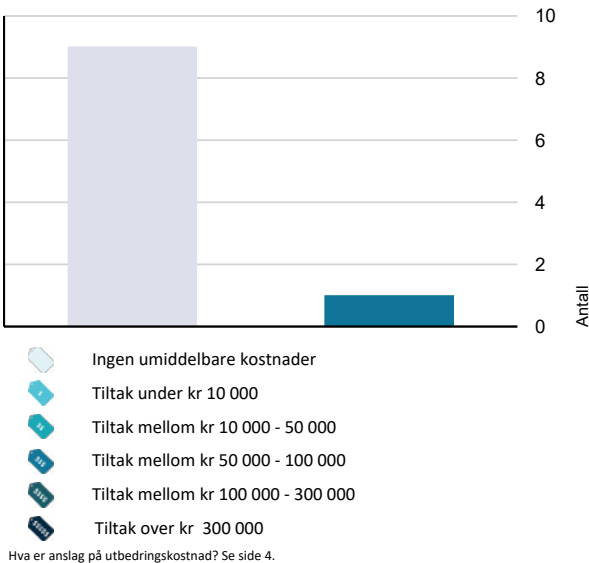
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er en tilstandsvurdering av seksjonen/leiligheten da objektet er en del av et sameie. Rapporten er begrenset innenfor boligens omsluttende vegger samt vinduer og dører som disponeres av denne boligen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Pipe og ildsted

[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](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 3. etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Våtrom > 3. etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > 3. etasje > Bad 2 > Ventilasjon

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)



Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)



Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Kjøkken > 3. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 3. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 3. etasje > Bad 2 > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1875

Kommentar
Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass, karm og ramme i tre. Undertegnede har ikke klart og stadfeste produksjonsår på samtlige av vinduene. Produksjonsår 2000 og 2002 ble registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Værslitte vinduer med sprekker i treverk, og med harde tetningslister. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid er påregnelig. Bygningsdelen er del av byggets fellesareal. Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 Dører

Malte profilerte entredører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre entredører, og som er mangelfulle i forhold til dagens krav. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av dørene er påregnelig, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bygningsdelen er del av byggets fellesareal. Ytterligere undersøkelser anbefales.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflatene består av fliser, laminatgulv og parkettgulv. Veggflatene består av malte veggflater. Takflatene består av malte takflater og panel. Rosett og stukkatur i kjøkken og stue. Rosett i spisestue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:



Tilstandsrapport

Det ble registrert bom (hulrom) på enkelte av gulvflisene i entre. Riss- og sprekkdannelser på enkelte av overflatene. I slike klassiske bygårder av denne alderen må dette påregnes. Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. Gulv har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatene fungerer med disse avvikene, og har normalt ingen konstruksjonsmessig betydning, eller i den praktiske bruken av boligen. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i trebjelkelag. Etasjeskille er kontrollert med krysslaser.

Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulv i det minste soverommet gjennom hele rommet.

Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulv i det minste soverommet over en lengde på ca. 2 M.

Det er målt ca. 45 mm høydeforskjell på gulv i soverom m/ omkleddningsrom gjennom hele rommet.

Det er målt ca. 18 mm høydeforskjell på gulv i soverom m/ omkleddningsrom over en lengde på ca. 2 M.

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert skjevheter/plan- og helningsavvik, samt svikt/knirk på gulvflatene. I slike klassiske bygårder av denne alderen må man påregne skjevheter på gulvflatene.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat er skjønnsmessig av undertegnede, men det presiseres at de ovennevnte forholdene er vanskelig å estimere. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG IU Pipe og ildsted

Funksjonaliteten på pipe/piper er ukjent for eier. Takstmannen er ikke kjent med om denne kan benyttes til ildsted for boligen, og at dette må avklares med brannvesenet før en eventuell installasjon utføres. Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 Innvendige dører

Malte profilerte/glatte innvendige dører. Brann- og lydklassifisert dør mellom kjøkken og stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere dører med bruksslitasje og med enkelte sår. Enkelte tunge dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene fungerer med dette avviket og det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere utskiftning av dørene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer, speil og belysning. Sluk i plastkonstruksjon. Badet ble pusset opp i 2015. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt for takstmannen.



Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert riss/riper på enkelte av veggflisene i dusj, disse er plassert på nedre flisrekke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utskiftning av de påpekte flisene er påregnelig, men det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvflatene består av fliser. Det er målt ca. 55 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert bom (hulrom) på enkelte av gulvflisene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet fungerer med bom (hulrom) på enkelte av gulvflisene, og det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fall på baderomsgulv er kontrollert med krysslaser.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plastkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Badet er pusset opp etter at kravene til "uavhengig kontroll " kom, men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll" på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kontroll av sluk.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer, speil og belysning.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk via mekanisk anlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert mer støy enn normalt fra avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking (73 mm.) er foretatt fra stue uten å påvise unormale forhold. Det er utført fuktmåling, visuelt sett etter misfarging og luktet etter mugglukst. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt. Målingene gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Tilstandsrapport



Måling av fukt i treverk. Målinger er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hull ble plombert med plastlokk.



Måling relativ luftfuktighet. Målinger er foretatt uten å påvise unormale forhold.

3. ETASJE > BAD 2

Generell

Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer, innmurt speil, belysning og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon. Badet ble pusset opp i 2018/2019. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt for takstmannen.



3. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater.

3. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Gulvflatene består av fliser. Det er målt ca. 42 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det ble registrert bom (hulrom) på enkelte av gulvflisene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet fungerer med bom (hulrom) på enkelte av gulvflisene, og det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fall på baderomsgulv er kontrollert med krysslaser.

3. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plastkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert løs ledning inne i sluk. Badet er pusset opp etter at kravene til "uavhengig kontroll" kom, men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll" på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ledning må festes. Innhent dokumentasjon, om mulig.

3. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer, innmurt speil, belysning og opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Baderomsdør uten tilluft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket dersom dette er tillatt i sameiet. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

3. ETASJE > BAD 2

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking (73 mm.) er foretatt ved baderommets inngangsparti uten å påvise unormale forhold. Veggen er isolert noe som begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, visuelt sett etter misfarging og luktet etter mugglukt. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt. Målingene gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.



Hull ble plombert med plastlokk.



Måling av fukt i treverk. Målinger er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking mot dusjsonen er ikke foretatt da det ikke er praktisk/fysisk mulig da den er lokalisert mot begge kjøkken. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.



Måling relativ luftfuktighet. Målinger er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med sorte matte fronter og med kjøkkenøy, benkeplater i kompositt/laminat, sort underlimt oppvaskkum, plass for vaskemaskin og integrerte hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredning uten automatisk lekkasjestopper under vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montering av automatisk lekkasjestopper under vaskemaskin er påregnelig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Induksjonstopp med integrert ventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Kjøkkenet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med lyse glatte fronter, benkeplater i laminat, sort oppvaskkum, ventilator med kullfilter og integrerte hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredning uten komfyrvakt. Dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Innredning med bruksslitasje og enkelte sår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montering av komfyrvakt anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tilstandsrapport

NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Kjøkkenet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Forledningsledninger for varmt og kaldt forbruksvann er ført som rør i rør anlegg. Vanntilførsel er ført til to vannfordelerskap som er henholdsvis avsatt i hems over badet med adgang fra entre. Samt i bad med adgang fra stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Vannfordelerskap avsatt i hems ble ikke inspisert av undertegnede, grunnet sikkerhetsmessige grunner.

Vannfordelerskap i bad med uten merking av rørkursene.

Stue/kjøkken: Det ble registrert manglende endetetninger (tettmuffer) mellom pex (vannrør)- og varerørene (ytterørene).

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Montering av endetetninger (tettmuffer) i enden av varerørene anbefales. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger i støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på de eldre avløpsledningene er oppbrukt.

Forventet levetid på soilrør er 30-60 år.

Forventet levetid på plastrør er 25 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon. Spalteventiler i vinduene.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. 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.

Automatsikringer i sikringsskapene, henholdsvis plassert i kjøkken og stue/kjøkken. Elektrisk oppvarming.

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



Tilstandsrapport

inntakssikring og videre.

Dette er ukjent for selger.

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

Dette er ukjent for selger.

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

Dette er ukjent for selger.

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?

Dette er ukjent for selger.

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, jåmfør 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 en teknisk vurdering av el-anlegg, da det ikke foreligger dokumentasjon eller har vært kontroll/ el-tilsynsrapport på hele anlegget i nyere tid. Det anbefales at vurdering og kontrollen utføres av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet eller en sertifisert el-takstmann.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Automatsikringer i sikringsskap plassert i stue/kjøkken.



Automatsikringer i sikringsskap plassert i kjøkken.

1 TG 0 Branntekniske forhold



Tilstandsrapport

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

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

Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen, ikke funksjons testet av takstmannen.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

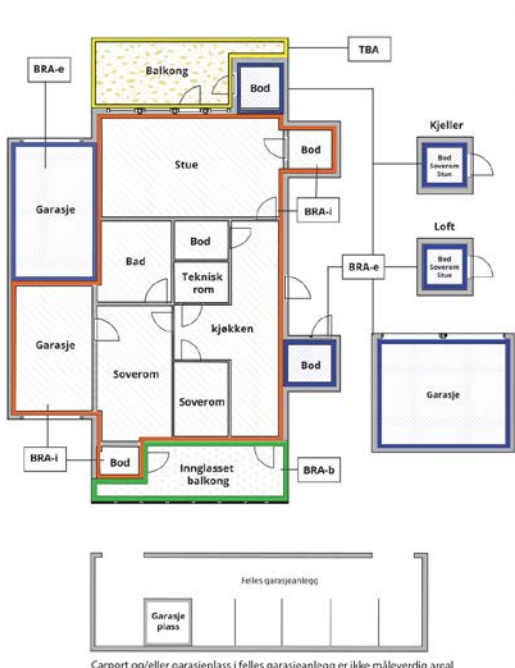
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
3. etasje	123			123			123
Hems						5	5
Trappegang		1		1			1
Kjeller		14		14			14
SUM	123	15				5	143
SUM BRA	138						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, Kjøkken, Stue/kjøkken, Bad, Bad 2, Stue, Spisestue, Soverom, Soverom m/omklingsrom		
Hems	Hems, Hems 2		
Trappegang		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyden varierer fra ca. 2,27 - 3,38 M. Hems med gulvareal på ca. 5 kvm, og med en takhøyde på ca. 0,75 M. Adkomst til hems via stige i stue/kjøkken. Hems plassert over bad med adkomst fra entre ble ikke inspisert av undertegnede, grunnet sikkerhetsmessige grunner. Hemsene er ikke medtatt i arealberegningen da takhøyden er under 1,9 M, derav ikke måleverdig areal.

Fellesareal:

Bod i kjeller på ca. 14 kvm. Bod i trappegang på ca. 1 kvm. Bruksrett ble ikke fremvist. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Arealet er mer omtrentlig enn normalt på grunn av leilighetens geometri, og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene.

Brannceller

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

Kommentar: Eldre entredører som er mangelfull i forhold til dagens krav. Dørene har ikke de nødvendige egenskapene for å hindre brann- og røykspredning fra en branncelle til en annen i den tiden som anses nødvendig for rømning og redning fra andre brannceller. Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere. Det ble registrert synlig isolasjon ved avløpsrør/rør i gjennomføring i baderom med adkomst fra entre mellom denne seksjonen og ovenforliggende seksjon. Undertegnede har ikke klart og konkludere om dette er brannsikret i forhold til dagens forskrifter. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	123	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2025	Rana Noman Tariq	Takstingeniør
	Andreas Kyllingstad	Kunde
	Sonja Lorentzen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	485		6	877.6 m²	Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.	Eiet
Adresse							
St. Olavs gate 11 A							
Hjemmelshaver							
Kyllingstad Andreas, Lorentzen Sonja							
Kommentar							
Boligselskap		Eierandel		Organisasjonsnr			
Sameiet St Olavsgate 11		146 / 2165		979877765			

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende sentralt på St. Hanshaugen/Meyerløkka i et veletablert boligområde. Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av nyere blokkbebyggelse og med bygårder fra århundreskifte i kvartalsbebyggelse. Adkomst til boligen via felles oppgang. Kort vei til Oslo sentrum og alle byens fasiliteter. Cafeer, restauranter, butikker i umiddelbar nærhet. Det er barnehage og skoler i alle trinn i nærområdet. Den offentlige kommunikasjonen er godt utbygd, med buss- og trikk i nærheten. Kort vei til Slottsparken, Stensparken og St. Hanshaugen park med rekreasjonsområder.

Adkomstvei

Via fellesarealer/offentlig.

Tilknytning vann

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Regulering

Regulert.

Om tomten

Sameiet St Olavsgate 11 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 979 877 765. Sameiet ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune og har følgende adresse: St. Olavs gate 11 A-F. Sameiet består av 20 seksjoner. Tomten er på 877,6 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 208-485.

Tinglyste/andre forhold

Bebyggelsen er registrert i SEFRAK. SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Styrets hovedinformasjonskanal er hjemmesiden <https://vibbo.no/st-olavsgate-11/om> hvor generell informasjon fra styret til seksjonseiere og beboere publiseres. Det vises til selskapets vedtekter, husordensregler samt årsberetning med regnskap og protokoll. Dokumentene inneholder relevante opplysninger for eventuell kjøper.

Byggemåte

Klassisk bygård i mur oppført i 1875. Ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i tegl/naturstein. Etasjeskille i trebjelkelag. Yttervegger i teglstein, hulmur - utvendig slemmet. Fasade mot gate har trekninger, ornamenter og konsoller. Yttertak i trekonstruksjon. Tretrapp med smijernsrekkverk og håndløper i tre mellom etasjene.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Datert 08.04.2025.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Diverse tegninger som ble tilsendt via eiendomsmegler.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av eier.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	11.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

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.



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 fukttinnhold 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 befaringsstidspunktet 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/NP1467>
- ### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE
- Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grünerløkka	
Oppdragsnr.	
1008250123	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sonja Lorentzen	Andreas Kyllingstad
Gateadresse	
St. Olavs gate 11A	
Poststed	Postnr
OSLO	0165
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalennr.	

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

2	Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Iflg tidligere eiere: Gammelt vaskerom omgjort til nytt bad i 2018/2019. Bad i hoveddel skal også ha blitt pusset opp i 2015 av eier før det igjen. Dokumentasjon på dette skal foreligge, men vi besitter ikke dette. Oppussingen/utvidelsen skal ha blitt søkt om til Oslo kommune, da utvidelsen av badet (dusj) krevde at deler av en bærevegg ble tatt ned.
Arbeid utført av	Iflg tidligere eiere: Oslo Bygghab AS (totalentreprenør), Rørlegger Øst AS (underleverandør)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse: Iflg tidligere eier ble alt oppgradert da rommet tidligere ikke var et våtrom.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Tidligere eier har opplyst om at det var kommet noe bad ved sluk på nytt bad ved to anledninger, dette ble rettet opp av Oslo Bygghab AS, det er ikke meldt om problemer etter dette oktober 2020. Vi har heller ikke erfart problemer med dette.

Arbeid utført av: Iflg tidligere eiere: Oslo Bygghab AS

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse: Det er en alminnelig eldre bygårdskjeller, noe fukt antas å være tilstede.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse: Deler av tak forgård byttet i 2019/2020, resterende tak lagt i 2024/2025. Basert på opplysninger fra tidligere eiere er tak bakgård tidligere byttet. Arbeid gjort i regi av styret, styret kan kontaktes for mer utfyllende informasjon.

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

Beskrivelse: Ifølge tidligere eiere ble pipeløp rehabilitert med stålrør i 2014/2015.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse: Ifølge tidligere eiere ble gulvene, ifm. oppussing, rettet opp med avrettingsmasse og det ble lagt ny parkett. Gulv på kjøkken ble ikke rettet opp da eier før det igjen hadde forsterket og avrettet gulvet ved en tidligere anledning.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Iflg tidligere eier: Proff elektriker splittet sikringsskapet slik at det er ett i hoveddel og ett i hybeldel. Nytt el-anlegg kjøkken, ny stikkontakt og lys på nytt bad, skjult el-anlegg og nye stikkontakter utført av håndverkere og kontrollert og godkjent av elektrikere etter ferdigstillelse. Det skal foreligge samsvarserklæring, iflg. tidligere eier. Eksisterende eier er ikke i besittelse av dette. Eksisterende eier er kjent med at det er foretatt utbedringer etter lekkasje i kjeller i bygg B, i regi av styret. Vi har ikke nærmere innsikt i dette arbeidet.

Arbeid utført av: Iflg tidligere eier: Oslo Bygghab AS (totalentreprenør), Proff elektriker AS (underleverandør)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

Beskrivelse

Er ladebokser på enkelte parkeringsplasser i sameiets bakgård.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det har vært utført arbeid på sameiets tak i regi av styret, og nærmere info kan etterspørres styret.

Arbeid utført av

Styret sitter på denne informasjonen.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Praktikantdel som vi har leid ut i perioden vi har bodd her. Nåværende leietaker betaler ca. 15 000 i måneden. Egen inngang baktrapp, areal på om lag 28 kvm.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 27

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

☒ Nei

☐ Ja
- 28

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1008250123

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 overtagelse.

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 overtagelse. 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: 1008250123

Initialer selger: SL, AK

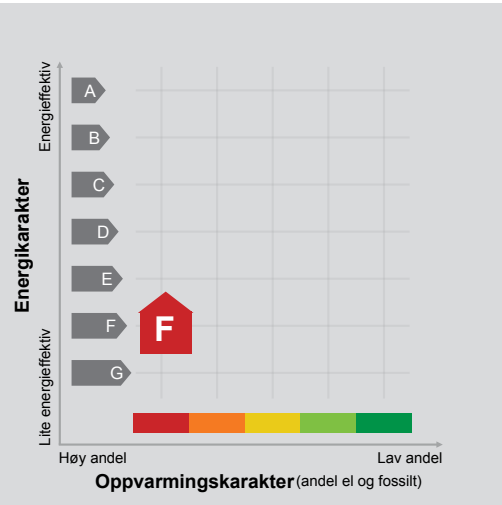
5

81

ENERGIATTEST



Adresse	St. Olavs gate 11A
Postnummer	0165
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	485
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80479441
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-104925
Dato	09.04.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Bruk varmtvann fornuftig

- Slå el.apparater helt av
- Tetting av luftlekkasjer

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggear	1875
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	123
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 3: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Gabrielsen & Partners Løkka AS
Aktiv avd. Grünerløkka v/Kine Midtsundstad
Thorvald Meyers gate 44, 0552 OSLO
E-post: kinemidsundstad@aktiv.no

8431846

4587/6 07.04.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 07.04.2025.

Boligselskap: 4587, Sameiet St Olavsgate 11
Organisasjonsnr: 979.877.765
Eier: Andreas Kyllingstad Sonja Lorentzen
Leieobjekt: 6
Seksjonsnummer: 0
Adresse: St. Olavsgt 11, 0165 OSLO
Hjemmeside: Ingen

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap If Skadeforsikring - polise nummer 408039.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (07.04.25)
* OBOS04-98208274074 A		3.497.512,-	26 år 3 md.	12		Flyt	7,30%
* OBOS05-98208448668 A		1.692.108,-	29 år 7 md.	12		Flyt	7,30%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 7.733,– pr. md.

Herav:

Felleskostnader	6.410,-
Felleskostnader	1.017,-
Kabel-tv	306,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings- kontoret	146,-	18.768,-	9.952,-	350.186,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånenummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
* OBOS04-98208274074	234.751,-	1.662,-
* OBOS05-98208448668	114.110,-	778,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 349.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.04.2025

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med selskapets regnskapskonsulent, Anna Pedersen Hagen, tlf: 22 98 89 13, e-post: anna.pedersen.hagen@obos.no. Ved andre spørsmål, vennligst kontakt boligselskapets styreleder Ingvild Hollerud, e-post: ingvild.hollerud@gmail.com.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Husordensregler for Sameiet St. Olavs gate 11

Vedtatt av sameiermøtet den 23. mars 1998.

Sist endret i sameiermøte den 2. oktober 2007.

Ytre orden

- Gårdsplass, portrom, trapperom, ganger, og felles kjeller- og loftsrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne.
- Porten skal holdes stengt hele døgnet. De som åpner porten skal selv sørge for at den blir lukket.
- Eventuelle fasadeendringer må ikke utføres uten godkjenning fra styret (se vedtektene).
- Ved innflytting i gården skal det tas kontakt med styret for anskaffelse av skilt til postkasse og ringetablå. Dette gjelder både for sameiere og leietakere.

Indre orden

Mellom kl. 23 og kl. 06 skal det være nattero i leiligheten. I denne tiden må det ikke spilles musikk eller forårsakes støy som kan virke sjenerende på omgivelsene.

Skal det spilles musikk eller drives selskapelighet i leiligheten utover kl. 23, skal gårdens beboere varsles på forhånd. Gårdsrommet er svært lytt. Vinduer må derfor holdes lukket hvis det spilles høy musikk. Vis hensyn!

Trappevask

Sameiet leier inn rengjøringshjelp til trappevask. Hovedtrappene blir som hovedregel rengjort hver 14. dag. Baktrappene rengjøres månedlig.

Beboere som skitner til trapper eller fellesareal ut over det som følger av normal bruk, plikter selv å tørke opp etter seg.

Parkering av biler

All parkering i sameiets bakgård foregår på eget ansvar. Dette innebærer at det ikke kan påregnes erstatning for eventuelle skader som måtte bli påført bilen som følge av hendelser som sameiet ikke er skyld i, som for eksempel nedfall av snø og is fra taket.

Det skal ikke være parkert flere enn 7 biler i gårdsrommet. Bilene skal parkeres langs veggene og i innhuggene. Biler som står foran søppelkassene parkeres slik at søppeltømming kan skje uhindret. Det må ikke parkeres motorkjøretøyer i bakre gårdsrom, uten at det er gitt spesialtillatelse til slik parkering. Fra kl 08 – 16 mandag til fredag kan næringslokalene parkere én bil per seksjon på ledige parkeringsplasser. Parkering utover dette er forbeholdt gårdens beboere.

Dersom en fast plass ikke er i bruk, kan denne unntaksvis disponeres av innleide håndverkere, besøkende o.a. I så fall må bilføreren tilkjenne, f.eks. ved lapp i ruta, hvor vedkommende kan kontaktes. Bilføreren må da være tilgjengelig for å flytte bilen umiddelbart, dersom den som disponerer den faste plassen behøver sin plass.

Styret kan tildele faste parkeringsplasser til beboere som disponerer bil. Sameiermøtet kan fastsette en månedlig parkeringsavgift per plass. Tildelingen skal gå etter ansiennitet, og slik at iboende seksjonseiere prioriteres foran leietakere. Ved likt kvalifiserte søkere til plassene, går beboere med lengst botid foran. Ved framleie som varer inntil 6 måneder kan leietaker få benytte framleiers parkeringsplass.

For seksjon nr. 1 og seksjon nr. 2 gjelder det at leietakere skal sidestilles med sameiere hva gjelder mulighet for tildeling av biloppstillingsplass etter søknad, med utgangspunkt i den enkelte leietakers ansiennitet. Ved brudd på parkeringsbestemmelsene kan kontrollgebyr belastes. Eventuelle tvister avgjøres av styrets leder.

Søppel

Alle søppelposer må knytes godt igjen før de kastes. Hvis papircontainer eller søppelkasser er fulle, må søppel oppbevares inne i den enkelte leilighet til kassene har blitt tømt. Søppeltømmerne tar ikke med seg søppel eller papir som er hensatt ved siden av kassene.

Møbler, byggevarer, hvitevarer, spesialavfall m.v. blir ikke fjernet ved ordinær søppeltømming, og kan derfor ikke henses ved søppelkassene. Slikt avfall må fjernes av den enkelte sameier selv, eller oppbevares i egen bod fram til den årlige "vårøppryddingen".

De som ikke følger god søppelskikk, vil bli belastet for utgiftene til opprydning rundt kassene, og bortkjøring av hensatt avfall.

Røyking og ild

Det er ikke anledning til å røyke eller oppbevare beholdere med aske o.l. på Sameiets fellesarealer, herunder i portrom, trappoppganger, ganger, boder, loft og kjellere. Utendørs i Sameiet er det bare tillatt å røyke i midtre gårdsrom.

En eventuell brann eller et branntilløp utløst i forbindelse med røyking i fellesarealer, portrom eller bakgårder vil kunne medføre særskilt ansvar for den aktuelle sameier/leietaker.

Det er ikke tillatt å plassere fakler på Sameiets tregulv.

Husdyrhold

- Husdyrhold er tillatt, hvis det ikke er til sjenanse for andre beboere.
- Båndtvang gjelder i fellesarealene.
- Eieren skal fjerne eventuelle etterlatenskaper fra dyret umiddelbart.
- Det må ikke legges ut mat til duene.

Sykler

Sykler parkeres i bakre gårdsrom eller i kjelleren. For å unngå at trær blir skadet, skal sykler ikke låses til trærne i gården.

Vaktmesterordning

Gården har ingen fast vaktmester. Styret er ansvarlig for å leie inn hjelp til å utføre nødvendig vedlikehold og andre vaktmesteroppgaver. Det gis mulighet for at beboerne, etter avtale med styret, kan utføre slike jobber mot godtgjørelse. Seksjonene belastes vaktmesteravgift for å dekke kostnadene for vaktmesterordningen.

Dugnad

Alle seksjoner plikter å delta med minst 1 representant på Sameiets dugnader. Seksjoner som ikke er representert på dugnad, og som heller ikke utfører sin andel av dugnadsarbeidet på et annet tidspunkt, etter avtale med styret i Sameiet, skal betale et uteblivelsesgebyr. Sameiermøtet fastsetter størrelsen på gebyret.

Vedtekter

for eierseksjonssameiet

St. Olavs gate 11

Organisasjonsnr. 979 877 765

***Vedtatt i sameiermøte den 23. mars 1998, i medhold av lov om eierseksjoner
av 23. mai 1997 nr. 31. Sist endret i sameiermøte den 24. april 2001.***

§ 1 Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiet (heretter kalt Sameiet) har forretningskontor i St. Olavs gate 11, Oslo, henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 8. november 1983, bestod Sameiet av 14 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner. Per 24. april 2001 består Sameiet av 18 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser, og administrasjonen av eiendommen gnr. 208 bnr. 485 i Oslo Kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 Organisering av Sameiet og råderett

Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i Sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet eller det næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

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

Det fremgår av kjennelse fra Oslo Byrett av 6. mars 2000 og rettsforlik inngått mellom Spabo Eiendom AS og et flertall av sameierne i Sameiet St. Olavs gate 11, og tiltrådt av samtlige sameiere, at "...seksjon nr. 1 og seksjon nr. 2 skal disponere de respektive kjellerlokaler som er direkte forbundet med seksjonene." Og at "...den delen av kjellerlokalene som tilligger seksjon nr. 1 og seksjon nr. 2 inngår i fordelingsbrøken for Sameiets fellesutgifter." Videre at "I hver av disse leilighetene skal antallet leieforhold begrenses til det antall rom som til enhver tid er godkjent til beboelse."

"Partene er enige om at leietakerne i seksjon nr. 1 og seksjon nr. 2 heretter skal sidestilles med sameierne hva gjelder mulighet for tildeling av biloppstillingsplass etter søknad, med utgangspunkt i

den enkelte leietakers ansiennitet.” Brudd på dette rettsforliket gir partene rett til å gjøre misligholdsbeføyelser gjeldende på den måte og i den utstrekning dette følger av eierseksjonsloven.

§ 3 Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne, etter en fordelingsnøkkel basert på et flatt bunnbeløp, og en variabel del. Sameiermøtet vedtar sats for bunnbeløpet. Den variable delen fastsettes etter følgende fordelingsbrøk (må ikke forveksles med sameiebrøk):

Seksjon 1	219/2200	Seksjon 11	107/2200
Seksjon 2	187/2200	Seksjon 12	121/2200
Seksjon 3	131/2200	Seksjon 13	99/2200
Seksjon 4	103/2200	Seksjon 14	150/2200
Seksjon 5	67/2200	Seksjon 15	106/2200
Seksjon 6	146/2200	Seksjon 16	157/2200
Seksjon 7	88/2200	Seksjon 17	92/2200
Seksjon 8	67/2200	Seksjon 18	124/2200
Seksjon 9	98/2200	Seksjon 19	38/2200
Seksjon 10	100/2200		

For næringsseksjoner skal det utliknes en ekstra avgift, som fastsettes av sameiermøtet sammen med budsjettet. Avgiften skal være den samme per brutto kvadratmeter for alle næringsseksjoner, og avspeile de økte utgifter disse påfører Sameiet for vedlikehold og vaktmestertjenester.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen, for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som, for hver bruksenhet, svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§ 4 Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, samt andre rom (boder og terrasser) som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendig vedlikehold omfatter både fortløpende vedlikehold av de innvendige flater av vegger, gulv og tak, og nødvendige restaureringer og utskiftninger av materialer i innvendige flater, som følge av normal slitasje og elde. Dører inne i leiligheten, samt innsiden av vinduene, anses som deler av de innvendige flater. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er Sameiets ansvar. Kostnader ved utskiftning av vinduer påhviler i utgangspunktet den enkelte sameier.

Beboere med eksklusiv tilgang til takterrasser har den daglige vedlikeholdsplikten for terrassenes synlige flater.

§ 5 Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av framtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6 Registrering av sameiere og eierskifter

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering. Ved skifte av eier eller leietaker dekkes kostnadene ved skiftet ved at sameieren innbetaler et gebyr til Sameiet som fastsettes av sameiermøtet.

§ 7 Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og to andre styremedlemmer, samt minst ett varamedlem. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer.

Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og med en valgperiode på to år, men slik at ikke alle styremedlemmene står på valg samme år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8 Styrets kompetanse

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

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

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne, og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter Sameiet og tegner Sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 9 Om styremøtet

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

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

§ 10 Sameiermøtet

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

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

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som, etter lov om eierseksjoner eller vedtektene, må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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

§ 11 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

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

§ 12 Sameiermøtets møteledelse og kompetanse

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som, etter forholdene i sameiet, går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter, eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i Sameiet som tilhører, eller skal tilhøre, sameierne i fellesskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene

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

§ 13 Øvrige bestemmelser vedrørende sameiermøtet

Hver seksjon har så mange stemmer som angitt i sameiebrøkens teller. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet framgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse til det. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet, og rett til å uttale seg. Leietakere i Sameiet har møte- og talerett.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig, eller det foreligger gyldig forfall.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning, og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne, valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 14 Revisjon og regnskap

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte.

§ 15 Forretningsfører

Sameiermøtet kan, med alminnelig flertall, vedta at Sameiet skal ha en forretningsfører. Det tilligger styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi dem instruks, fastsette deres godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ansettelser kan bare skje på oppsigelse, og med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

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

§ 16 Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdeslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§ 18 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan kun skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

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

§ 19 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20 Habilitetsregler for sameiermøte og styre

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller og eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

§ 21 Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997.

Nabolagsprofil

St. Olavs gate 11A - Nabolaget Pilestredet park/Hammersborg/Meyerløkka - vurdert av 483 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**



Offentlig transport

	St. Olavs plass Totalt 9 ulike linjer	2 min	0.2 km
	Tullinløkka Linje 17, 18, 19	5 min	0.4 km
	Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min	0.7 km
	Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	9 min	0.7 km
	Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min	1.4 km

Skoler

St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	4 min	0.3 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	7 min	0.6 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	15 min	1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	14 min	1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	24 min	1.9 km
Edvard Munch videregående skole	2 min	
Treider Privatskole - Oslo 260 elever, 9 klasser	5 min	0.4 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

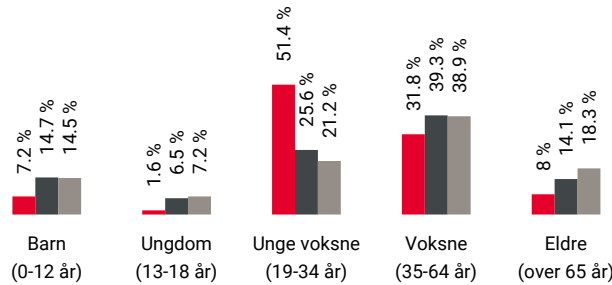


Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100



Naboskapet
Høflige 56/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Pilestredet park/Hammersb...	4 554	3 186
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Frøbemannning	3 min
Dr. Brandts barnehage (1-5 år) 63 barn	6 min 0.5 km
Hammersborg barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Kiwi St. Olavsplass	1 min
Coop Extra Pilestredet Park Post i butikk	3 min 0.3 km



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

Primære transportmidler

- 

1. Gående
- 

2. Buss
- 

3. Trikk



Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



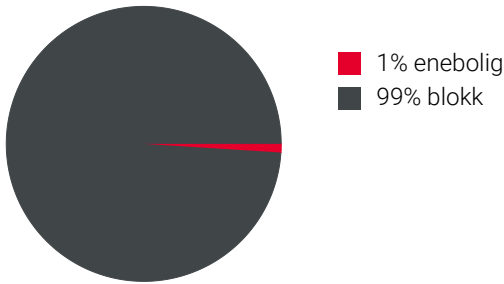
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

	Stadion Sunniva Ballspill	3 min 	0.3 km
	Sentrum squash, helsestud. og Squash	4 min 	0.3 km
	SiO Athletica Centrum	3 min 	
	Treningshuset	4 min 	

Boligmasse



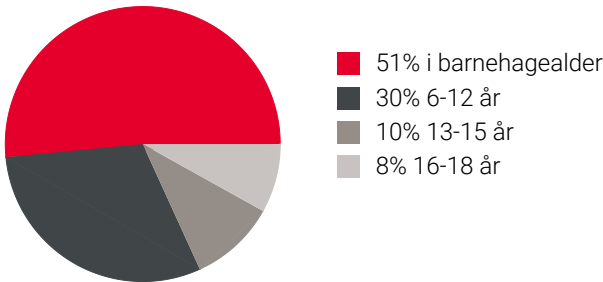
«Du bor i en park, midt i byen. Helt perfekt, kort vei til alt - samtidig som det er stille og rolig. Grøntområdene er unike og velholdt.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

	Paleet Karl Johan	8 min 
	Balder Apotek	2 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



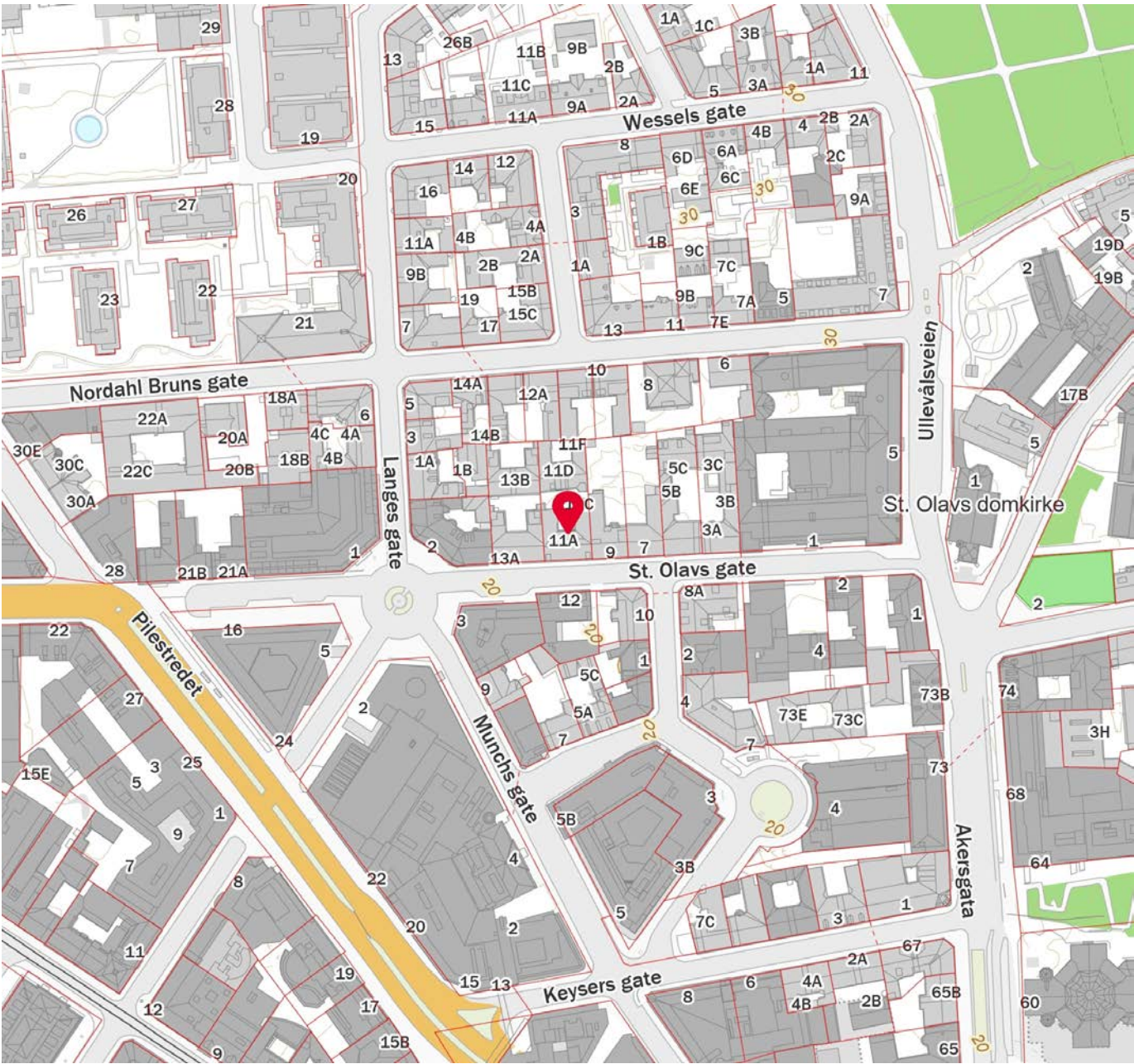
Familiesammensetning



0%	61%
	Pilestredet park/Hammersborg/Meyerløkka
	Oslo og omegn
	Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	75%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





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, varmpumper 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-antennor 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. AVTREKKSIVIFTER 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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 eiendoms-megling § 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 oppdrags-giver. 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, eks-empelvis 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, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold 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 orient-ere 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 for-behold. 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 forbudgiver 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 bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet 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 eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: St. Olavs gate 11A
0165 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka
Saksbehandler: Anders Wold

Oppdragsnummer:

Telefon: 480 96 939
E-post: anders.wold@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre