

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Jøran Sørheim

Mobil 451 97 722

E-post joran.sorheim@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner

Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 200 000,-
Fellesgjeld: Kr 79 980,-
Omkostn.: Kr 108 360,-
Total ink omk.: Kr 4 388 340,-
Felleskostn.: Kr 2 972,-
Selger: Marianne Sørensen Olsen

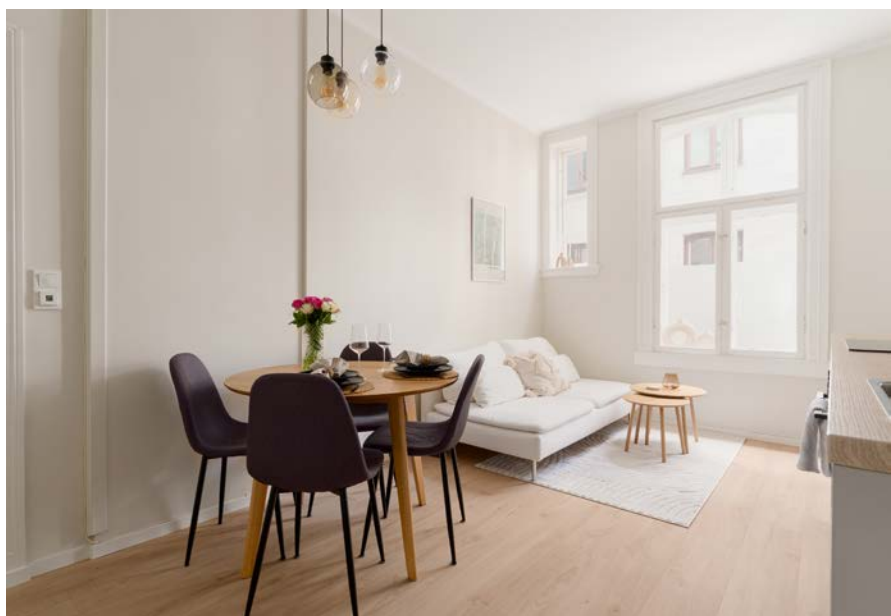
Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1875
BRA-i/BRA Total 30/36 kvm
Tomtstr.: 877.6 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 208, bnr. 485
Snr. 19
Oppdragsnr.: 1006260040

Innbydende 2-roms i hjertet av Oslo!

Velkommen til St. Olavs gate 11C!

Innbydende og arealeffektiv 2-roms beliggende i høy første etasje, midt i Oslo sentrum! Leiligheten har en praktisk entré med plass til oppbevaringsmøbel samt en åpen stue- og kjøkkenløsning med gode, sosiale soner. Nytt og stilrent kjøkken fra Kvik, med integrert komfyr, steketopp og oppvaskmaskin. Soverommet er smart avskjermet med skyvedør og har plass til dobbeltseng og garderobe. Badet er av god størrelse med dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Leiligheten disponerer to boder, og det er mulighet for leie av parkeringsplass i bakgård*.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	43
Energiattest	110
Nabolagsprofil	115
Budskjema	124

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 30 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 36 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4 kvm

BRA-e: 2 kvm

1. etasje

BRA-i: 30 kvm Kjøkken/stue, bad, entré, soverom

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger bod og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca.

Takhøyde er målt til 2.91 meter.

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

877.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Asfaltert parkeringsareal i bakgård med adkomst gjennom låveport.

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt til på St. Olavs plass i bydel St. Hanshaugen. Området kjennetegnes av en urban atmosfære med umiddelbar nærhet til et bredt spekter av servicetilbud, serveringssteder og fritidsmuligheter. Samtidig ligger eiendommen i en enveiskjørt gate, noe som gir en rolig og tilbaketrukket situasjon til tross for den sentrale plasseringen.

Avstanden til både kollektivtransport, skoler og barnehager er kort, og området gir enkel tilgang til byens fasiliteter. Restauranter og kafeer finnes i nærområdet, og det er gangavstand til både Nationaltheatret og Karl Johans gate med et variert utvalg av handel og kulturtilbud.

Nærområdet tilbyr et godt utvalg av daglige servicetjenester, inkludert dagligvarebutikk, spisesteder, bakerier og apotek. Det er flere serveringssteder i umiddelbar nærhet, og området rundt St. Olavs plass fremstår som livlig og attraktivt.

Karl Johans gate ligger innen kort gangavstand og dekker de fleste behov innen handel og service. Videre er det gangavstand til Vulkan-området med Mathallen samt et variert tilbud av restauranter og møteplasser. St. Hanshaugen, med sitt utvalg av butikker og tjenester, nås også til fots på få minutter.

Området byr på gode rekreasjonsmuligheter med flere parker og grøntområder i nærheten. St. Hanshaugen park ligger i kort gangavstand og tilbyr blant annet treningsfasiliteter, dam og utsikt. I tillegg finnes Slottsparken, Stensparken og områdene langs Akerselva innenfor rekkevidde.

For mer omfattende naturopplevelser er det kort vei til både Maridalen og Nordmarka, som byr på gode tur- og treningsmuligheter året rundt. Akerselva ligger også i gangavstand og gir fine omgivelser for turer og opphold.

Adkomst

Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud se www.ruter.no.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Offentlig kommunikasjon

Gode kollektivforbindelser med kort avstand til flere sentrale knutepunkter. Holbergs plass ligger om lag 3 minutters gange fra boligen og gir tilgang til både busslinje 37 samt trikkelinjene 17, 18 og 19.

Nationaltheatret stasjon nås på cirka 10 minutter til fots og tilbyr et bredt spekter av transportmuligheter, inkludert buss, trikk, tog og flytog, i tillegg til alle T-banelinjer. Oslo S ligger rundt 18 minutters gange unna og fungerer som hovedknutepunkt for både lokal og nasjonal transport.

Bygningssakkyndig

Stigen Boligtakst AS

Byggemåte

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetskillende vegger i trekonstruksjon/mur, saltakskonstruksjon.

Yttertaket er ikke besiktiget.

Leilighetene har adkomst via felles oppgang.

Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pusset tegl

Vinduer med doble glass.

En B-30 ytterdør

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig

Vinduer

Vurdering av avvik:

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Høy alder på glassene med potensiell risiko for punktering og redusert isoleringsevne.

Slitasje.

Konsekvens:

Redusert beskyttelse mot fuktinntrenging. Sprekkene kan gi vann tilgang til karmens indre deler, noe som øker risikoen for råte og ytterligere nedbrytning.

Det kan på sikt påvirke vinduets funksjon og levetid.

Tiltak:

Skrap og rengjør karmene for løs maling og smuss.

Utbedre sprekker med egnet trelim eller epoxy, og påfør grunning og maling for å beskytte treverket.

Ved omfattende skader eller råte: vurder utskifting av karmene.

Kontroller tetningslister og juster ved behov.

Elder vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

Konsekvens:

Redusert energieffektivitet, risiko for kondens og varmetap. Punkterte glass kan føre til dugg mellom rutene og svekket utsyn.

Tiltak:

Vurder utskifting av eldre isolerglass, spesielt ved tegn til punktering eller dårlig.

Dører

Vurdering av avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre dører miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Eldre dører som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. For å lukke avviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

Konsekvens:

Redusert energieffektivitet, risiko for varmetap.

Tiltak:

Kontrollér ytterdørens tetthet og funksjon, spesielt ved høy alder eller tegn til slitasje.

Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik

Det er registrert noen skjevheter.

Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :

Stue/kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 1,5 cm.

Soverom er det registreres et høydeavvik på ca. 1,5cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:

Skjevheter kan gi redusert komfort, estetiske ulemper og i enkelte tilfeller påvirke møblering og bruk.

Tiltak:

Utbedring kan innebære oppretting av gulv eller justering av underliggende konstruksjon.

Bad

Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

Fugene er overmalt, noe som hindrer visuell kontroll av fugematerialets tilstand.

Avflassing av maling indikerer mangelfull heft, mulig fuktpåvirkning eller bevegelse i underlaget.

Konsekvens:

Når fuger ikke kan inspiseres, kan eventuell sprekkdannelse, uttørking eller svikt i tetthet ikke avdekkes. Dette kan medføre risiko for fuktinntrenging bak overflater over tid, med påfølgende skade på tilstøtende bygningsdeler og redusert levetid dersom forholdet ikke følges opp.

Tiltak:

Fjerning av maling over fuger for å muliggjøre kontroll av fugematerialets tilstand.
Utskifting av fuger dersom det avdekkes sprekker, manglende elastisitet eller andre tegn til svekkelse.
Overflatebehandling bør utføres med produkter tilpasset underlaget og som ikke hindrer fremtidig inspeksjon.

Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.

Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

Konsekvens/tiltak

Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Konsekvens:

Manglende høydeforskjell gir økt risiko for vann å renne ut av våtrommet ved lekkasje eller oversvømmelse. Dette kan medføre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og rom.

Tiltak:

Vurder om gulvet kan bygges om for å oppnå korrekt høydeforskjell (typisk ved rehabilitering).

Sørg for at sluk og membran er i god stand for å minimere risiko.

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

Konsekvens:

Redusert evne til å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

Tiltak:

Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader

Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Når mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert, indikerer det at produktet nærmer seg slutten av sin tekniske levetid.

Dette skyldes normal aldring og slitasje over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader ennå.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbygging av badet og tetsjiktet. Manglende dokumentasjon for utførelse av membran betyr at det ikke kan verifiseres om membranen er lagt i henhold til gjeldende krav og anbefalinger. Dette skaper usikkerhet om kvaliteten på tettingen og om detaljløsninger er korrekt utført

Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Halvparten av levetid membran

Konsekvens:

Risikoen for svikt i membranen øker betydelig. Dette kan føre til lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, spesielt i våtrom eller områder utsatt for vannbelastning. Utbedringskostnader kan bli høye dersom skade oppstår.

Tiltak:

Gjennomfør en grundig kontroll av membranens tilstand, inkludert tetthet og eventuelle svakheter.

Vurder forebyggende utskifting av membranen før den svikter, særlig hvis det er vanskelig å oppdage lekkasjer visuelt.

Dokumenter alder og utførelse i tilstandsrapporten for å gi kjøper realistiske forventninger.

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran.

Konsekvens:

Risiko for skjulte feil som kan føre til vanninntrenging, fuktskader og redusert levetid for tilstøtende konstruksjoner. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere membranens tilstand uten destruktive undersøkelser.

Tiltak:

Gjennomfør visuell kontroll av tilgjengelige overflater for tegn til lekkasje eller svikt.

Dersom det er mistanke om feil eller skade, bør membranen åpnes for kontroll og eventuelt legges på nytt med korrekt dokumentasjon.

Sørg for at ny utførelse dokumenteres med bilder og beskrivelse.

Ventilasjon

Vurdering av avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Det kan være at sameiet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Konsekvens:

Utilstrekkelig ventilasjon på våtrom kan føre til fuktansamlinger, noe som øker risikoen for mugg- og soppvekst over tid.

Tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk i badet, enten som separat vifte eller som del av et balansert ventilasjonsanlegg.

Sørg for at det er tilstrekkelig tilluft fra tilstøtende rom (f.eks. spalte under dør).

Ved rehabilitering bør ventilasjonsløsningen oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

Badet er av eldre dato, og betydelig del av forventet levetid på membran er brukt opp. Forholdet gir økt risiko for fremtidige fuktskader.

Konsekvens:

Når membranen nærmer seg slutten av sin forventede levetid, øker risikoen for fremtidige lekkasjer og fuktskader. Selv om konstruksjonen fremstår tørr nå, kan funksjonssvikt oppstå uten forvarsel. Forholdet gir redusert sikkerhet mot vannskader og begrenser badets gjenværende levetid .

Tiltak:

Badet bør følges opp med jevnlig kontroll, spesielt ved endret bruk eller ved tegn til lekkasje.

Ved fremtidig oppgradering anbefales full rehabilitering av våtrommet, inkludert ny membran utført etter gjeldende krav.

Eventuelle inngrep i konstruksjonen (boring, utskifting av utstyr mv.) bør unngås uten samtidig vurdering av membranens tilstand.

Kjøkken

Avtrekk

Vurdering av avvik:

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

Det kan være at borettslag har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk

avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet, og det finnes ingen mekanisk avtrekksløsning fra kokesonen. Dette innebærer at matos og fukt ikke ledes ut av boligen, men resirkuleres i rommet. Manglende forsert avtrekk er et avvik fra dagens referansenivå for kjøkkenventilasjon.

Konsekvens/tiltak

Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kontakte sameiet og forhøre seg om dette er lov

Kullfilter

Konsekvens:

Økt fuktbelastning i kjøkken og tilstøtende rom, som kan gi risiko for kondens og skjulte fuktskader over tid.

Redusert luftkvalitet og luktproblemer ved matlaging.

Avvik fra forskriftskrav og anbefalinger for ventilasjon i boliger.

Tiltak:

Vurder etablering av mekanisk avtrekk til friluft fra kokesonen, enten via kanal gjennom yttervegg eller tilkobling til balansert ventilasjonsanlegg.

Alternativt oppgradering til ventilator med avtrekk ut av bygningen dersom konstruksjonen tillater det.

Tekniske Installasjoner

Vannledninger

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Alder

Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer og vannskader i konstruksjoner.

Potensielle følgeskader på gulv, vegger og innredning ved rørbrudd.

Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

Tiltak:

Utfør tilstandskontroll, for eksempel ved trykktest eller visuell inspeksjon der det er mulig.

Planlegg utskifting eller rehabilitering av vannledninger i nær fremtid.

Vurder samtidig oppgradering til moderne rørmaterialer med lengre levetid og bedre korrosjonsmotstand.

Avløpsrør

Vurdering av avvik:

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

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

ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer og tilstopping i avløpssystemet.

Potensielle følgeskader på konstruksjoner og gulv ved vanninntrenging.

Kostbare reparasjoner dersom skade oppstår uoppdaget.

Tiltak:

Gjennomfør tilstandskontroll med kamera eller trykktest for å avdekke skjulte skader.

Planlegg utskifting eller rehabilitering av avløpsledninger i nær fremtid.

Vurder samtidig oppgradering til moderne rørmaterialer med lengre levetid.

Ventilasjon

Vurdering av avvik:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ingen ventilering utover åpningsbare vinduer

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Bedre ventilering bør etableres. Tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Manglende lufting på rom

Konsekvens:

Dårlig luftkvalitet og redusert komfort.

Økt risiko for fuktproblemer, muggvekst og skader på overflater og konstruksjoner.

Kan påvirke inneklima negativt og gi helsemessige utfordringer over tid.

Tiltak:

Etabler eller forbedre ventilasjonsløsning

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon er en radioaktiv gass som kan trenge inn i boliger fra grunnen under bygningen.

Dersom man ikke måler radonnivåene eller gjennomfører

nødvendige tiltak, kan det føre til alvorlige helsekonsekvenser. Langvarig eksponering

for høye radonnivåer øker risikoen for lungekreft.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 24.04.2026 av Jo Henrik

Stigen teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak,

yttervegg, vinduer, dører,

garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja

Vannlekkasje i overetasjen i 2024 før jeg flyttet inn. Hele leiligheten ble pusset opp

med nytt gulv og kjøkken fra

Kvik. Ny vannlekkasje i 2025 i blandebatteri på kjøkken. Det ble byttet nytt gulv i hele

leiligheten og blandebatteri

skiftet. Arbeid utført av VB og Ocab. Det er også satt inn Water Guard i kjøkken,

installert av Rørleggerhuset.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Ocab

Beskrivelse av arbeidet: Defekt blandebatteri kjøkkenvask. Kjøkken er montert 2024 og

rørlegger arbeidene er

gjort av VB Oslo. VB Oslo 42216783 Org nummer: 991 603 344 Kjøkken: - Oppsvellet

kortendeskjøt laminat. -

Fuktskadet bunnplate i 1 stk. skrog - Fuktskadet bakplate 1 stk. skrog
Reparasjonsbehov: Kjøkken: - Riv/ny
laminat 8 kvm - Riv/ ny bunnplate 1 stk. - Riv/ny bakplate 1.stk - Skifte ut blandebatteri
Kjøkken kran

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

Ja

Gammelt bygg som tilsier noen skjevheter og setningsskader.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Ja

Fukt i felles kjellerbod.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Ja

Fukt i felles kjellerbod.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

Ja

Lekkasje i varmtvannsbereder i kjellerbod som førte til økt trykk i dusjen en periode og dårlig regulering av kalt

/varmt vann, etasjen ble tørket og bygd opp igjen via fagfolk og sameiet sin forsikring.

Nå skal alt være i orden og jeg har ikke opplevd selv eller hørt noe fra leieboer eller

naboer om dårlig trykk i

dusjen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Usikker, via forsikringen til sameiet

Beskrivelse av arbeidet: Vannlekkasjen i varmtvannsbereder med stoppet og etasjen ble tørket og bygd opp

igjen via fagfolk og sameiet sin forsikring.

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Usikker, via forsikringen til sameiet

Beskrivelse av arbeidet: Vannlekkasjen i varmtvannsbereder med stoppet og etasjen ble tørket og bygd opp igjen via fagfolk og sameiet sin forsikring.

Standard

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate og nedfelt oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Flislagt vegg mellom over- og underskap. Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin og stekeovn, nedfelt platetopp samt ventilator over kokeplass. Det er nylig blitt installert water guard.

Bad

Bad med flislagt gulv og malte flater på vegger. Innredet med servant, over- og underskap, speil med belysning og stikkontakt. Dusjsone med dusj på gulv. Opplegg for vaskemaskin og toalett. Naturlig ventilasjon.

Innvendige overflater

Gulv: Nytt laminatgulv fra 2025.

Vegger: Glatte flater, malt i 2025.

Himling: Glatte flater, malt i 2025.

Etasjeskille i trebjelkelag med stubbeloft.

Tekniske installasjoner

Synlige vannrør i kobber, øvrige rørføringer er skjult. Synlige avløpsrør i plast. Elektrisk anlegg med automatsikringer. Varmtvann leveres via sameiet.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Internett levers av Obos nett og er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Det er adgang til å leie parkeringsplass i sameiets bakgård. Tildeling administreres av styret og skjer etter ansiennitet, hvor seksjonseiere prioriteres foran leietakere. Styret kan tildele faste plasser til beboere med bil, og det kan fastsettes en månedlig leie.

Bakgården har plass til totalt 7 biler. Per 27.04.2025 er det opplyst at alle plasser er opptatt, men ingen på venteliste.

Parkering skjer på eget ansvar og skal foregå langs vegger og i anviste områder, uten å hindre adkomst eller renovasjon.

I tillegg er det beboerparkering i området, som gir mulighet for parkering i henhold til gjeldende ordninger.

Forsikringselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring Nuf, polisenummer 408039

Radonmåling

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

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med gulvvarme i hele leiligheten.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 4 200 000

Omkostninger kjøper

4 200 000 (Prisantydning)

79 980 (Andel av fellesgjeld)

4 279 980 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

106 970 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

108 360 (Omkostninger totalt)

120 260 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

123 060 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 388 340 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 400 240 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 403 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 006 481 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 025 924 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

40/2165

Felleskostnader inkluderer

Kostnadene er fordelt slik:

Felleskostnader: kr 1 017,00,-

Felleskostnader: kr 1 649,00,-

Internett: kr 306,00,-

Felleskostnadene dekker blant annet kommunale avgifter, bygningsforsikring, vedlikehold, strøm på/i fellesareal samt honorar til styret, forretningsfører og revisor.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 972

Andel Fellesgjeld

Kr 79 980

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

17.04.2026

Andel fellesformue

Kr 2 509

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet St. Olavsgate 11

Organisasjonsnummer

979877765

Om sameiet

Eierseksjonen er en del av eierseksjonssameiet St. Olavsgate 11 (org.nr. 979 877 765), bestående av totalt 20 eierseksjoner.

Sameiet har et aktivt styre som arbeider med drift, vedlikehold og økonomisk oppfølging av eiendommen. Det er gjennomført betydelige vedlikeholdsarbeider de senere årene, særlig knyttet til takrehabilitering.

I 2024 ble det blant annet gjennomført større bygningsmessige arbeider, herunder takutskifting i bakgård, finansiert gjennom låneopptak.

Sameiet har i dag flere lån, hvorav et nylig opptatt lån på ca. kr 1,7 mill. knyttet til takarbeider. Styret arbeider aktivt med tiltak for å bedre den økonomiske situasjonen, herunder kostnadsreduksjoner og vurdering av ekstraordinær nedbetaling av deler av gjelden.

Det er avholdt ekstraordinært årsmøte i 2025 hvor det ble behandlet oppdatering av sameiets vedtekter. Bakgrunnen for endringene er blant annet reseksjonering og oppdatering av antall seksjoner i sameiet, som nå utgjør 20 boligseksjoner.

Vedtektene er oppdatert i tråd med tidligere vedtak, samt gjeldende regelverk, og omfatter blant annet presisering av fordeling av fellesutgifter, vedlikeholdsansvar og organisering av sameiet.

Det er videre innført bestemmelser knyttet til korttidsutleie, herunder begrensning på utleieperiode, krav til registrering av leietakere og administrasjonsgebyr per utleie.

Sameiet har også etablert en ordning med årlig innbetaling til vedlikeholdsfond, hvor beløpet kan tilbakebetales ved deltakelse på dugnad.

Sameiets kostnader har økt betydelig de senere årene, særlig knyttet til renteøkninger og økte kommunale avgifter. Samtidig arbeides det med løpende optimalisering av driftskostnader, blant annet innen renovasjon og øvrige fellesutgifter.

Årsregnskapet for 2024 viser et negativt resultat, hovedsakelig som følge av høye vedlikeholdskostnader. Sameiet har negativ egenkapital, noe som er finansiert gjennom fellesgjeld og reflekteres i den enkelte seksjons andel av denne.

Det er i tillegg fokus på bomiljø og orden i sameiet, herunder forslag om strengere regulering av korttidsutleie for å ivareta sikkerhet og trivsel for beboerne.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98208274074

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,75%

Restsaldo 3 452 213,00

Innfrielsesdato: 30.06.2051

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208448668
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,75%
Restsaldo 0,00
Innfrielsesdato: 30.10.2054
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

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

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjenning

Det kreves ikke styrets godkjenning ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

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 utbetalingsgebyr. Sameiermøtet fastsetter størrelsen på gebyret.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 208, bruksnummer 485, seksjonsnummer 19 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/208/485/19:

18.06.1881 - Dokumentnr: 924300 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:485 Snr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

16.04.2026 - Dokumentnr: 415633 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Gabrielsen & Partners AS

Org.nr: 987 883 944

Elektronisk innsendt

09.02.2001 - Dokumentnr: 7786 - Resek/deling av seksjon

Oppdeling av:

Snr: 2

Formål: Næring

Sameiebrøk: 150/2031

Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:

Snr: 19

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 40/2031

02.08.2016 - Dokumentnr: 697509 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

Endring av formål/brøk:

Snr: 19

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 40/2165

Del av fellesareal i kjeller innlemmes i seksjon 1 og 2

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 11.09.1968.

At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det ble gjennomført bruksendring av 1. etasje fra næring til boligformål omkring 1998. Det foreligger godkjente tegninger og ferdigattest for dette tiltaket. Tegningene er også i samsvar med seksjonering bygget.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

11.09.1968.

Vei, vann og avløp

Vei: Offentlig og sameiets interne veier.

Vann: Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Avløp: Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål i henhold til reguleringsplan S-2937 datert 1.10.87 med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Adgang til utleie

Det ble vedtatt på ekstraordinært årsmøte nye vedtekter med regulering for kortidsutleie.

Fra nye vedtekter §7:

1. Korttidsutleie av seksjoner tillates med følgende begrensninger:
 - a. Maksimal samlet utleieperiode er 60 dager per kalenderår.
 - b. Minimumsperiode for hver enkelt utleie er 3 dager.
2. Ved hver utleie skal leietakers personalia (navn og telefonnummer) registreres hos styret.
3. Det skal betales et administrasjonsgebyr på kr 250,- per utleie. Styret har fullmakt til å indeksregulere beløpet.
4. Brudd på disse bestemmelsene anses som mislighold av sameiets vedtekter og kan medføre sanksjoner i henhold til eierseksjonsloven og §17 (mislighold)

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses 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 interessenter 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 rådfører 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 godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 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, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 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 skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere 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 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 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver 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 budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere 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 budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt 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.

Hvitvaskingsreglene

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag tilsvarende kr 25 000,- for gjennomføring av salgsoppgavet. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 7 990 Digital annonsering
- 3 500 Garantipremie/inneståelse
- 3 990 Kommunale opplysninger
- 19 990 Markedspakke
- 7 990 Oppgjørshonorar
- 2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 10 900 Tilretteleggingsgebyr
- 0 Visninger per stk.
- 6 725 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 5 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 81 850

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 34 900,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Lars Berge
Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig/Partner
lars.berge@aktiv.no
Tlf: 489 92 004

Ansvarlig megler bistås av

Jøran Sørheim
Eiendomsmeglerfullmektig
joran.sorheim@aktiv.no
Tlf: 451 97 722

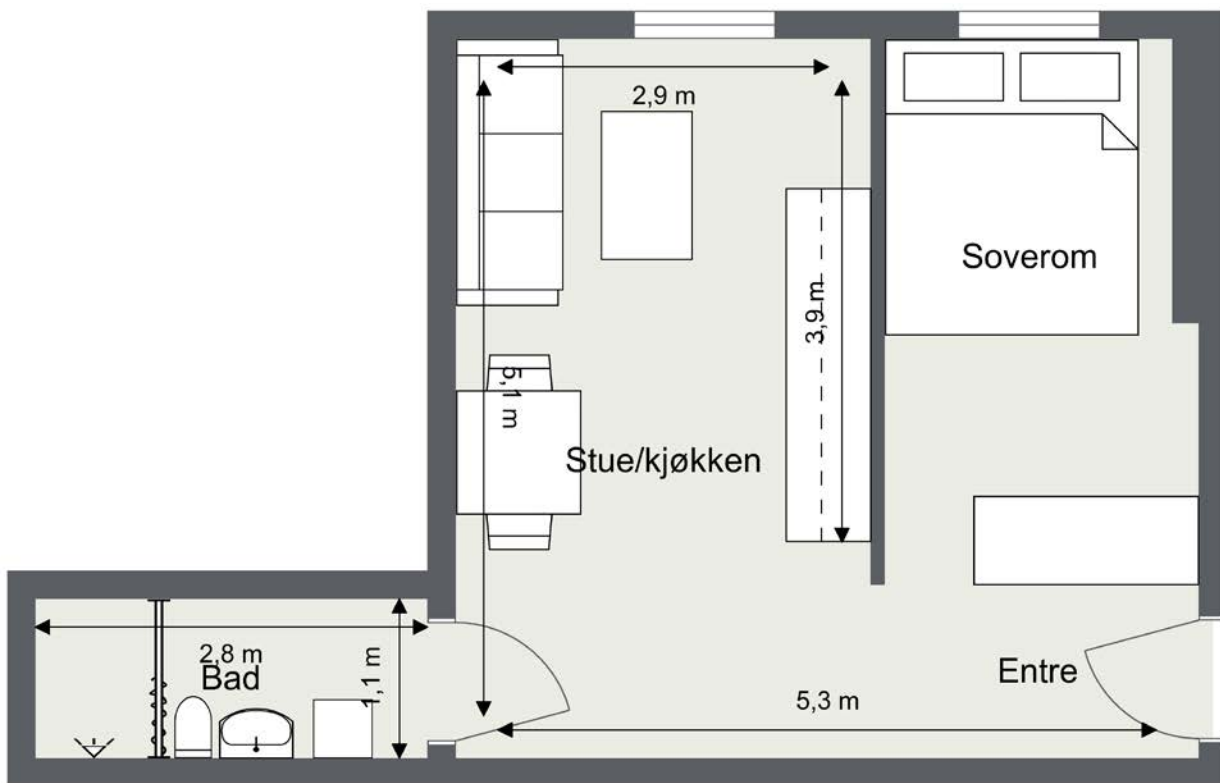
Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners AS, organisasjonsnummer 987883944
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO

Salgsoppgavedato

28.04.2026

Plantegning



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Bilder





















Vedlegg



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Marianne Sørensen Olsen

Boligen

St. Olavs Gate 11C

0165 Oslo

0301-208/485/0/19

- ◆ Boligen ble kjøpt 2025
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Vannlekkasje i overetasjen i 2024 før jeg flyttet inn. Hele leiligheten ble pusset opp med nytt gulv og kjøkken fra Kvik. Ny vannlekkasje i 2025 i blandebatteri på kjøkken. Det ble byttet nytt gulv i hele leiligheten og blandebatteri skiftet. Arbeid utført av VB og Ocab. Det er også satt inn Water Guard i kjøkken, innstallert av Rørleggerhuset.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Ocab

Beskrivelse av arbeidet: Defekt blandebatteri kjøkkenvask. Kjøkken er montert 2024 og rørlegger arbeidene er gjort av VB Oslo. VB Oslo 42216783 Org nummer: 991 603 344 Kjøkken: - Oppsvellet kortendeskjøt laminat. - Fuktskadet bunnplate i 1 stk. skrog - Fuktskadet bakplate 1 stk. skrog Reparasjonsbehov: Kjøkken: - Riv/ny laminat 8 kvm - Riv/ ny bunnplate 1 stk. - Riv/ny bakplate 1.stk - Skifte ut blandebatteri Kjøkken kran

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Ja**

Gammelt bygg som tilsier noen skjevheter og setningsskader.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Ja**

Fukt i felles kjellerbod.



Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Ja**

Fukt i felles kjellerbod.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Ja**

Lekkasje i varmtvannsbereder i kjellerbod som førte til økt trykk i dusjen en periode og dårlig regulering av kald /varmt vann, etasjen ble tørket og bygd opp igjen via fagfolk og sameiet sin forsikring.

Nå skal alt være i orden og jeg har ikke opplevd selv eller hørt noe fra leieboer eller naboer om dårlig trykk i dusjen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Usikker, via forsikringen til sameiet

Beskrivelse av arbeidet: Vannlekkasjen i varmtvannsbereder med stoppet og etasjen ble tørket og bygd opp igjen via fagfolk og sameiet sin forsikring.

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Usikker, via forsikringen til sameiet

Beskrivelse av arbeidet: Vannlekkasjen i varmtvannsbereder med stoppet og etasjen ble tørket og bygd opp igjen via fagfolk og sameiet sin forsikring.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Gabrielsen & Partners AS
Aktiv avd. Carl Berner v/Jøran Sørheim
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO
E-post: joran.sorheim@aktiv.no

Deres ref.: 1006260040 . Vår ref.: 4587-1-19

Dato: 17.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet St Olavsgate 11
Organisasjonsnr: 979877765
Seksjonseier: Olsen, Marianne Sørensen
Medeier:
Leilighetsnummer: 19
Adresse: St. Olavs gate 11c, 0165 OSLO
Seksjonsnummer: 19
Gnr. 208
Bnr. 485

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:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 408039.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208274074
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,75%
Restsaldo 3 452 213,00
Innfrielsesdato: 30.06.2051
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208448668
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,75%
Restsaldo 0,00
Innfrielsesdato: 30.10.2054
Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 972,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	1 017,00	
Felleskostnader	1 649,00	
Internett	306,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 13,-
Fradragsberettigede kostnader: 7 983,-
Annen formue: 2 509,-
Gjeld: 111 346,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208274074
Restsaldo:	79 980,49
Kapitalkostnader:	551,77
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208448668
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	39,74
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 79 980,49,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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. Styrets kontaktinfo: st.olavsgate11.oslo@gmail.com

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4587

SAMEIET ST OLAVSGATE 11

Velkommen til årsmøte i SAMEIET ST OLAVSGATE 11

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

Dato for årsmøtet:

18. juni 2025 kl. 19:00, Google Meet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av styre
8. Regulering av korttidsutleie i sameiet
9. Innbetaling av årssum per seksjon for innbetaling for vedlikehold, med tilbakebetaling for dugnadsdeltakelse
10. Ekstraordinær innbetaling for nedbetaling av det "lille" lånet.
11. Eventuelt innkommende saker

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET ST OLAVSGATE 11

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 4587 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 40 000,-

Sak 7

Valg av styre

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ingen Kandidat

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Clemens Foss Karlsrud
- Ingvild Helseth
- Tobias Griggs

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Heloise Ledesma
- Ingvild Helseth

Sak 8

Regulering av korttidsutleie i sameiet

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunn:

De siste månedene har sameiet opplevd betydelige utfordringer knyttet til korttidsutleie, særlig ved utleie på 1-2 dager. Dette har medført økt belastning på både naboer og sameiet som helhet.

Nåværende situasjon:

Per i dag kan en seksjonseier leie ut ved korttidsutleie inntil 90 dager i løpet av et år. Spesielt korte leieforhold har ført til:

- Økt støy og trafikk gjennom nettene
- Ukontrollert distribusjon av inngangskoder
- Manglende respekt for fellesarealer og husordensregler

Særlige bekymringer:

Politiet advarer sterkt mot korte leieforhold i sentrumsområder, da dette kan knyttes til ulovlig handel og prostitusjon. Vår sentrale beliggenhet gjør bygget spesielt utsatt for uønsket oppmerksomhet.

Juridisk grunnlag:

Forslaget er i tråd med eierseksjonsloven § 24 og kan vedtas med 2/3 flertall på sameiermøtet. Begrensningene er saklig begrunnet i hensynet til sikkerhet og bomiljø.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at alle forslag tas inn i vedtektene.

Forslag til vedtak 1

Begrensning av total utleieperiode til 60 dager per år

Forslag til vedtak 2

Innføring av minimumskrav på 3 dagers utleie

Forslag til vedtak 3

Krav om registrering av leietakers personalia (navn, og telefonnummer) hos styret, samt betaling av administrasjonsgebyr på 250,- per utleie

Sak 9

Innbetaling av årssum per seksjon for innbetaling for vedlikehold, med tilbakebetaling for dugnadsdeltakelse

Forslag fremmet av:

Anonym

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Innbetaling av årssum på 2000,- for innbetaling for vedlikehold, med tilbakemelding for dugnadsdeltakelse

Sak 10

Ekstraordinær innbetaling for nedbetaling av det "lille" lånet.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sameiet har mot slutten av 2024 tatt opp nytt lån på 1 700 000,- NOK for å dekke bytte av tak på fremre gård (besluttet på Sameiets årsmøte i sommer).

Dagens økonomiske situasjon kan forenklet oppsummeres med at siden starten av 2020 har sameiets utgifter økt kraftig i forhold til inntekter. I perioden har inntektene økt med ca. 20%, mens utgifter har økt med over ca. 50%. Det er i all hovedsak to utgiftsposter som har steget mye, den største er finanskostnader, som er sameiets lån, gjennom to kostbare takbytter, samt økning av renter på lånene.

Den andre posten som også har økt mye er kommunale utgifter, som har steget med over 80% i denne 4-års perioden.

Styret har gjennom året arbeidet aktivt med kostnadsreducerende tiltak. Dessverre har vi også opplevd uforutsette utgifter, blant annet knyttet til flere vannlekkasjer i den senere tid. Basert på vår gjennomgang av budsjettet for 2025, ser vi at det vil være nødvendig å iverksette ytterligere tiltak for å sikre en sunn økonomisk utvikling for sameiet.

Vi har vært igjennom de større utgiftspostene og dette er resultatet:

- Forhandling om forsikringspris. Resultat: Grunnet flere forsikringssaker gjennom året (hærverk på gårdsport, råte i tak og tre tilfeller av vannlekkasjer), samt bygningens alder, avstod konkurrerende forsikringsselskap fra å gi tilbud. Eksisterende forsikringsselskap (IF) ønsket ikke å redusere prisen.
- Forhandling av rente: Vi har vært i dialog med banken angående rentebetingelser. Ettersom vi er organisert som et sameie, og ikke et borettslag, har banken begrenset sikkerhet for lånet vårt. Dette påvirker dessverre våre lånevilkår. OBOS-banken har likevel vært proaktive med rentenedsettelse i 2025, med to generelle rentekutt så langt. Per 5. juni 2025 har vi en effektiv rente på 7,470%.
- Kommunale utgifter: Vi har foretatt en grundig gjennomgang av kommunale avgifter. Selv om det er begrenset handlingsrom for de fleste avgiftene, har vi oppnådd positive resultater gjennom en detaljert analyse av våre avfallshåndteringstjenester. Ved å tilpasse tjenestene til vårt faktiske behov, har vi oppnådd en tilbakebetaling på ca. 5000 kroner og en estimert årlig besparelse på 14.000 kroner fremover.

Den største utgiftsposten for felleskostnadene er lånene våre. Vi har per i dag 2 lån i OBOS banken hvor et er fra tidligere på (per 22.mai 2025) 3497000,- og det andre som ble tatt opp i slutten av 2024 er på (per 22.mai 2025) 1692000,-.

Ved å kvitte oss med det minste av lånene, vil det bidra sterkt til en sunnere økonomi i sameiet. Forslaget er derfor å kreve en ekstraordinær innbetaling. Innbetalingen er foreslått til februar 2026, slik at eiere som ikke har likvide midler i dag, vil ha nok tid til å organisere likviditet.

Til informasjon så har Styret undersøkt at en IN ordning ikke er mulig for vårt sameie.

Det har også blitt undersøkt muligheter for Administrasjonsavtale, som er lignende en IN ordning, hvor lånet splittes til individuelle lån per seksjon. Kostnad og risikobildet for en Administrasjonsavtale gjør at dette ikke anbefales. Det vil føre til økte utgifter (anslagsvis fra 8 000,- til 18 000,- per seksjon årlig), og risiko med at sameiet vil fortsatt være ansvarlig om en seksjon misligholder lånet sitt.

Eventuelle justeringer av fellesutgifter må vurderes av sittende styre i 2026, basert på sameiets økonomi og rentesatser etter en eventuell innfrielse av lån.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å godkjenne forslaget.

Forslag til vedtak

Sameiet krever ekstraordinær innbetaling for å innfri lån tatt opp i 2024 i forbindelse med takrenovering. Ekstraordinær innbetaling baserer seg på vedtektenes fordeling av fellesutgifter. Innbetaling vedtas gjennomført i februar 2026. Totalbeløp vil være utestående beløp på lånet, som per 22. mai 2025 er 1 692 000,- NOK, pluss avgifter og administrasjonsgebyr i forbindelse med innfrielse av lånet.

Sak 11

Eventuelt innkommende saker

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Frist for innkommende saker er 14.juni 2025

Forslag til vedtak

Eventuelt innkommende saker

SAMEIET ST OLAVSGATE 11
ORG.NR. 979 877 765, KUNDENR. 4587

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 163 218	1 155 752	0	1 446 692
Andre inntekter	3	2 197	245 804	0	48 400
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 165 415	1 401 556	0	1 495 092
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 640	0	-5 640
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	0	-40 000
Regnskapsførerhonorar		-36 558	-34 718	0	-39 000
Konsulenthonorar	6	-3 699	-5 458	0	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-1 867 829	-190 575	0	-176 000
Forsikringer		-214 344	-200 451	0	-246 000
Kommunale avgifter	8	-311 324	-272 230	0	-316 000
Energi/fyring		-102 538	-114 148	0	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-60 312	-56 772	0	-57 000
Andre driftskostnader	9	-76 157	-86 815	0	-79 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 718 400	-1 006 807	0	-1 074 840
DRIFTSRESULTAT		-1 552 985	394 749	0	420 252
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 165	1 565	0	0
Finanskostnader	11	-279 549	-227 685	0	-375 888
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-277 384	-226 120	0	-375 888
ÅRSRESULTAT		-1 830 368	168 629	0	44 364
Overføringer:					
Udekket tap		-1 830 368	0		
Reduksjon udekket tap		0	168 629		

SAMEIET ST OLAVSGATE 11
ORG.NR. 979 877 765, KUNDENR. 4587

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 139	264
Forskuddsbetalte kostnader		1 886	0
Driftskonto OBOS-banken		565 286	208 294
Sparekonto OBOS-banken		814	786
SUM OMLØPSMIDLER		574 125	209 343
SUM EIENDELER		574 125	209 343
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-5 079 389	-3 249 021
SUM EGENKAPITAL		-5 079 389	-3 249 021
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	5 209 322	3 397 485
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 209 322	3 397 485
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 674	9 316
Leverandørgjeld		435 441	26 709
Påløpte renter		2 077	22 059
Påløpte avdrag		0	2 795
SUM KORTSIKTIG GJELD		444 192	60 879
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		574 125	209 343
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2025
 Styret i Sameiet St Olavsgate 11

Ingvild Hollerud

Heloise Marie Lee Ledesma

Tobias Griggs

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	853 956
Felleskostnader	181 980
Kabel-TV	67 280
Parkeringsleie	57 600
Felleskostnader	5 602
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 166 418

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-3 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 163 218

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nettinnbetalinger	1 441
Utleie	756
SUM ANDRE INNTEKTER	2 197

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 40 000.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 699
SUM KONSULENTHONORAR	-3 699

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Ymro AS	-1 683 943
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 683 943
Drift/vedlikehold bygninger	-113 074
Drift/vedlikehold elektro	-48 570
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-660
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 582
Egenandel forsikring	-9 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 867 829

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-202 623
Feieavgift	-2 720
Renovasjonsavgift	-105 981
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-311 324

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 028
Renhold ved firmaer	-48 477
Snørydding	-13 500
Andre fremmede tjenester	-352
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 670
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-76 157

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 530
Renter av sparekonto i OBOS-banken	28
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	607
SUM FINANSINNTEKTER	2 165

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-29 791
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-231 364
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-18 367
Renter på leverandørgjeld	-27
SUM FINANSKOSTNADER	-279 549

NOTE: 12**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS BANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,55 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-3 548 182	
Nedbetalt tidligere	150 697	
Nedbetalt i år	3 397 485	0

obos-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,20 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2024	-3 546 796	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	34 840	-3 511 956

OBOS-BANKEN AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,20 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024	-1 700 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	2 634	-1 697 366
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-5 209 322

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 18.06.25

Selskapsnummer: 4587 Selskapsnavn: SAMEIET ST OLAVSGATE 11

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet St Olavsgate 11

Møtedato: 18.06.2025
Møtetidspunkt: 19.00
Møtested: Google Meet

Til stede:

Ingvild Hollerud og Bertil Helseth fra seksjon 18.
Heloise Ledesma fra seksjon 13.
Olav Bø Hernes fra seksjon 8.
Clemens Foss Karsrud fra seksjon 5
Tobias Griggs fra seksjon 20.
Marianne Olsen fra seksjon 19.
Hildegunn Fallang fra seksjon 17, Atle Haugen fra seksjon 16 gjennom fullmakt til styreleder.

Møtet ble åpnet av Ingvild Hollerud.

Konstituering

1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Ingvild Hollerud foreslått.

Vedtak: Ingvild Hollerud er møteleder.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Vedtatt

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Tobias Griggs foreslått. Som protokollvitne ble Clemens Karsrud foreslått.

Vedtak: Vedtatt

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Vedtatt

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Vedtatt

6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 40 000.

Vedtak: Vedtatt

Behandling av innkomne forslag og saker

7. SAKER

Sak 1:

Saksfremstilling: Regulering av kortidsutleie i sameiet ved endring av vedtekter.

Forslag til vedtak:

Forslag til vedtak 1

Begrensning av total utleieperiode til 60 dager per år.

Forslag til vedtak 2

Innføring av minimumskrav på 3 dagers utleie.

Forslag til vedtak 3

Krav om registrering av leietakers personalia (navn, og telefonnummer) hos styret, samt betaling av administrasjonsgebyr på 250,- per utleie, styret har mulighet til å indeksregulere beløpet.

Vedtak: Forslag 1, forslag 2 og forslag 3 vedtas. Én stemme i mot, en avstår.

Styret sender ut e-post om vedtektsendringer, beboere har 2 uker på seg til å melde fra om bookinger. Bookinger som allerede er gjort før vedtektsendringer er unntatt vedtektsendringene.

Sak 2:

Forslag til vedtak:

Innbetaling av årssum på 2000,- for innbetaling for vedlikehold, med tilbakebetaling for dugnadsdeltakelse.

Vedtak: Vedtatt.

Sak 3:

Ekstraordinær innbetaling for nedbetaling av det "lille" lånet.

Sameiet krever ekstraordinær innbetaling for å innfri lån tatt opp i 2024 i forbindelse med takrenovering. Ekstraordinær innbetaling baserer seg på vedtektenes fordeling av fellesutgifter. Innbetaling vedtas gjennomført i februar 2026. Totalbeløp vil være utestående beløp på lånet, som per 22. mai 2025 er 1 692 000,- NOK, pluss avgifter og administrasjonsgebyr i forbindelse med innfrielse av lånet.

Vedtak: Vedtatt. Én avstår.

8. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Bertil Helseth foreslått.

Vedtak: Vedtatt

B Som styremedlem for 1 år, ble Clemens Foss Karsud foreslått.

Som styremedlem for 1 år, ble Tobias Griggs foreslått.

Vedtak: Vedtatt

C Som varamedlem for 1 år, ble Heloise Ledesma foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Hildegunn Fallang foreslått.

Vedtak: Vedtatt

Styret fikk følgende sammensetning.

	Navn
Leder	Bertil Helseth
Styremedlem	Tobias Griggs
Styremedlem	Clemens Foss Karsrud
Varamedlem	Heloise Ledesma
Varamedlem	Hildegunn Fallang

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.

Møtet ble hevet kl.: 20.00. Protokollen signeres av:

Møteleder
Ingvild Hollerud

Ingvild Helseth

Fører av protokollen
Navn: Tobias Griggs



Protokollvitne 1
Navn: Clemens Foss Karsrud



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4587

SAMEIET ST OLAVSGATE 11

Velkommen til årsmøte i SAMEIET ST OLAVSGATE 11

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

Dato for årsmøtet:

24. november 2025 kl. 19:00, Digitalt møte <https://meet.google.com/dfq-knmf-tso>.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

PRAKTISK INFORMASJON

Link til videomøte: <https://meet.google.com/dfq-knmf-tso>

Dersom du ikke kan møte, kan du gi skriftlig fullmakt til en annen sameier. Fullmakt må

leveres før møtestart.

Forslag og spørsmål til møtet kan sendes til styret på e-post:

st.olavsgate11.oslo@gmail.com, senest 7 dager før møtet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Godkjenning av oppdaterte vedtekter
6. Eventuelt

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET ST OLAVSGATE 11

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styrets leder, Bertil Helseth foreslås.

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styrets forslag: Hildegunn Fallang til å føre protokoll, Tobias Grigg til å signere sammen med Møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Godkjenning av oppdaterte vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret legger frem forslag til oppdaterte vedtekter for Sameiet St. Olavs gate 11.

Bakgrunn for endring:

- Sameiermøtet i 2025 vedtok endringer i vedtektene.
- Sameiet har nå 20 boligseksjoner, ikke 18 slik dagens vedtekter beskriver.

Det ordinære sameiermøtet hadde ikke godkjennelse av nye vedtekter som eget punkt, slik loven krever ved vedtektsendringer.

Endringer omfatter:

- Oppdatert til riktig antall seksjoner og fellesbrøk i henhold til reseksjonering av seksjon 12, som nå er seksjon 12 og seksjon 20.
- Oppdateringer i henhold til vedtak i sameiermøte avholdt i 2025, blant annet lagt til §7.

Forslag til nye vedtekter og gjeldende vedtekter er vedlagt.

Vedtektsendring krever minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer, jf. -eierseksjonsloven § 41.

Styrets innstilling

Styret anbefaler godkjenning av nye vedtekter.

Forslag til vedtak

Sameiet godkjenner nye vedtekter

Vedlegg

1. 2011 - Vedtekter St. Olavs gate 11.pdf

2. VEDTEKTER ST. OLAVSGT 11 - til godkjenning.pdf

Sak 6

Eventuelt

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Saker under «Eventuelt» kan drøftes, men ikke besluttes.

Forslag til vedtak

ingen vedtak

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. I 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 besluttes 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 forgreiningpunktet 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 seksjonseiere 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 resekjonering 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 sameiebrøken 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 regnskapsføring. 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 instruksjoner, fastsette deres godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfylder sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ansettelse 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 forretningsføring 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 tvangssalglovens 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 besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20 Habilitetsregler for sameiermøte og styre

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen 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.

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.

Endret i sameiermøte den 24. april 2001 og 18. juni 2025.

§ 1 Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiet (heretter kalt Sameiet) har forretningskontor i St. Olavs gate 11, Oslo. I henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 8. november 1983, bestod Sameiet av 14 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner. Per 18. juni 2025 består Sameiet av 20 boligseksjoner. 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."

"Den delen av kjellerlokalene som tilligger seksjon nr. 1 og seksjon nr. 2 inngår i

fordelingsbrøken for Sameiets fellesutgifter."

"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	Brøk	Seksjon	Brøk
1	219/2200	11	107/2200
2	187/2200	12	59/2200
3	131/2200	13	99/2200
4	103/2200	14	150/2200
5	67/2200	15	106/2200
6	146/2200	16	157/2200
7	88/2200	17	92/2200
8	67/2200	18	124/2200
9	98/2200	19	38/2200
10	100/2200	20	62/2200

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 besluttes 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.

Fra sameiermøte 21.juni 2025 er det innført en årlig innbetaling på kr 2 000,- per seksjon til vedlikehold. Beløpet skal tilbakebetales ved deltakelse på dugnad.

§ 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 Korttidsutleie

1. Korttidsutleie av seksjoner tillates med følgende begrensninger:
 - a. Maksimal samlet utleieperiode er 60 dager per kalenderår.
 - b. Minimumsperiode for hver enkelt utleie er 3 dager.
2. Ved hver utleie skal leietakers personalia (navn og telefonnummer) registreres hos styret.

3. Det skal betales et administrasjonsgebyr på kr 250,- per utleie. Styret har fullmakt til å indeksregulere beløpet.
 4. Brudd på disse bestemmelsene anses som mislighold av sameiets vedtekter og kan medføre sanksjoner i henhold til eierseksjonsloven og §17 (mislighold).
-

§ 8 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.

§ 9 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.

§ 10 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.

§ 11 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.

§ 12 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

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

§ 13 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.

§ 14 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 til stede på sameiermøtet, og rett til å uttale seg. Leietakere i Sameiet har møte- og talerett.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede 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.

§ 15 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.

§ 16 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.

Ansettelse 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 forretningsførelse gjøres uoppsigelig fra Sameiets side for et lengre tidsrom, dog ikke for mer enn fem år.

§ 17 Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

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

§ 18 Fravikelse

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

§ 19 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.

§ 20 Endringer i vedtektene

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

§ 21 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 eget ansvar.

Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en framtreende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

§ 22 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.

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.11.25

Selskapsnummer: 4587 Selskapsnavn: SAMEIET ST OLAVSGATE 11

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SAMEIET ST OLAVSGATE 11

Organisasjonsnummer: 979877765

Møtet ble avholdt 24. november kl. 19:00, Digitalt møte <https://meet.google.com/dfq-knmf-tso>.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Styrets leder, Bertil Helseth foreslås.

Forslag til vedtak:

Bertil Helseth er valgt enstemmig

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

Vedtatt. Til stede var:

Nina Lauritzen, seksjon 9

Kim Søyland, seksjon 1 og 2

Alexander Johanson, seksjon 6

Clemens Foss Karsrud, seksjon 5

Heloise Ledesma, seksjon 13

✓ Tobias Griggs, seksjon 20

Marianne Olsen, seksjon 19

Bertil Helseth, seksjon 18

Hildegunn Fallang, seksjon 17

Ole Kjørsvik, seksjon 10 ved fullmakt

Erik Mauland, seksjon 12 ved fullmakt

Vedtatt: Totalt 12 seksjoner representert.

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

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

Styrets innstilling

Styrets forslag: Hildegunn Fallang til å føre protokoll, Tobias Grigg til å signere sammen med Møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Hildegunn Fallang foreslått. Som protokollvitner ble Tobias Grigg og Møteleder Bertil Helseth foreslått.

✓ Vedtatt. Enstemmig vedtatt

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Godkjenning av oppdaterte vedtekter

Styret legger frem forslag til oppdaterte vedtekter for Sameiet St. Olavs gate 11.

Bakgrunn for endring:

- Sameiermøtet i 2025 vedtok endringer i vedtektene.
- Sameiet har nå 20 boligseksjoner, ikke 18 slik dagens vedtekter beskriver.

Det ordinære sameiermøtet hadde ikke godkjenning av nye vedtekter som eget punkt, slik loven krever ved vedtektsendringer.

Endringer omfatter:

- Oppdatert til riktig antall seksjoner og fellesbrøk i henhold til resekjonering av seksjon 12, som nå er seksjon 12 og seksjon 20.
- Oppdateringer i henhold til vedtak i sameiermøte avholdt i 2025, blant annet lagt til §7.

Forslag til nye vedtekter og gjeldende vedtekter er vedlagt.

Vedtektsendring krever minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer, jf. -eierseksjonsloven § 41.

Styrets innstilling

Styret anbefaler godkjenning av nye vedtekter.

Forslag til vedtak:

Sameiet godkjenner nye vedtekter

✓ Vedtatt. Utkast til vedtekter i vedlegg ble enstemmig vedtatt.

6. Eventuelt

Saker under «Eventuelt» kan drøftes, men ikke besluttes.

Forslag til vedtak:

ingen vedtak

✓ Vedtatt. Ingen saker



BERTIL HELSETH



TOBIAS GRIGGS

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. I 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 utlignes 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 sameiebrøken 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 regnskapsføring. 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 forretningsføring 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 tvangsfullbyrdelseslovens 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 besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20 Habilitetsregler for sameiermøte og styre

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen 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.

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 spesialtilatelse 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. Søppeltømmene 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 hensettes ved søppelkassene. Slikt avfall må fjernes av den enkelte sameier selv, eller oppbevares i egen bod fram til den årlige "vår oppryddingen".

De som ikke følger god søppelskikk, vil bli belastet for utgiftene til opprydding 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

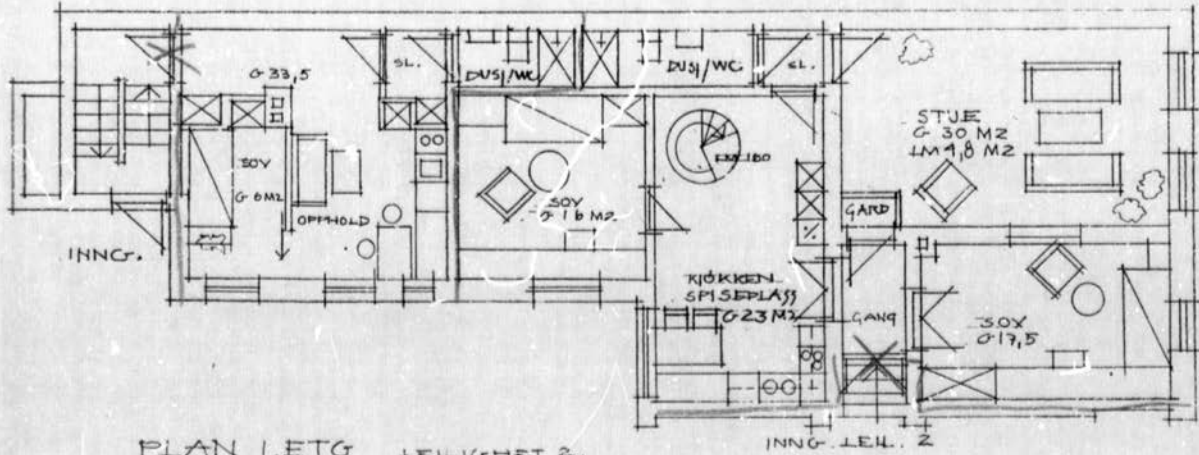
Sykler parkeres i bakre gårdsrom eller i kjelleren. For å unngå at trær blir skadet, skal sykler ikke låses til trærne i gården.

Vaktmesterordning

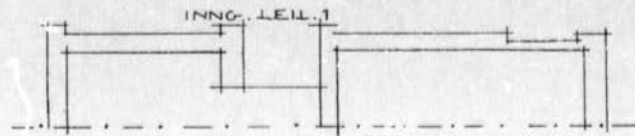
Gården har ingen fast vaktmester. Styret er ansvarlig for å leie inn hjelp til å utføre nødvendig vedlikehold og andre vaktmesteroppgaver. Det gis mulighet for at beboerne, etter avtale med styret, kan utføre slike jobber mot godtgjørelse. Seksjonene belastes vaktmesteravgift for å dekke kostnadene for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



PLAN 1. ETG LEILIGHET 2.



TEGNINGEN ER
 NEDFOTOGRAFERT-24X

ST. OLAVSGT 11
 SIV. ARK. UNN PIENE
 1:100
 9.8.96
 RETTET 20.10.97



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Tøraasen, Eivind

Vestenga 6 B
1413 TÅRNÅSEN

Dato: **06 AUG. 1998**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 1500745-39
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Hans Andersen

Arkivkode:

Byggeplass: ST. OLAVS GT. 11

Eiendom: 208/485/0/2

Tiltakshaver: SPABO Eiendom a.s.

Adresse: Måkeveien 26, ulvøya Tlf: 22 29, 0139

Søker: SPABO Eiendom a.s.

Adresse: Måkeveien 26, ulvøya Tlf: 22 29, 0139

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Tiltaksart: Vesentlig endring/repasasjon

Ferdigattest

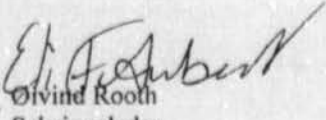
Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

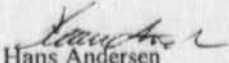
Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra byggherre av 18.07.98. og sluttbesiktigelse.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA.

Avdeling Indre by
Seksjon Byggekontroll

for

Eivind Rooth
Seksjonsleder


Hans Andersen
Saksbehandler

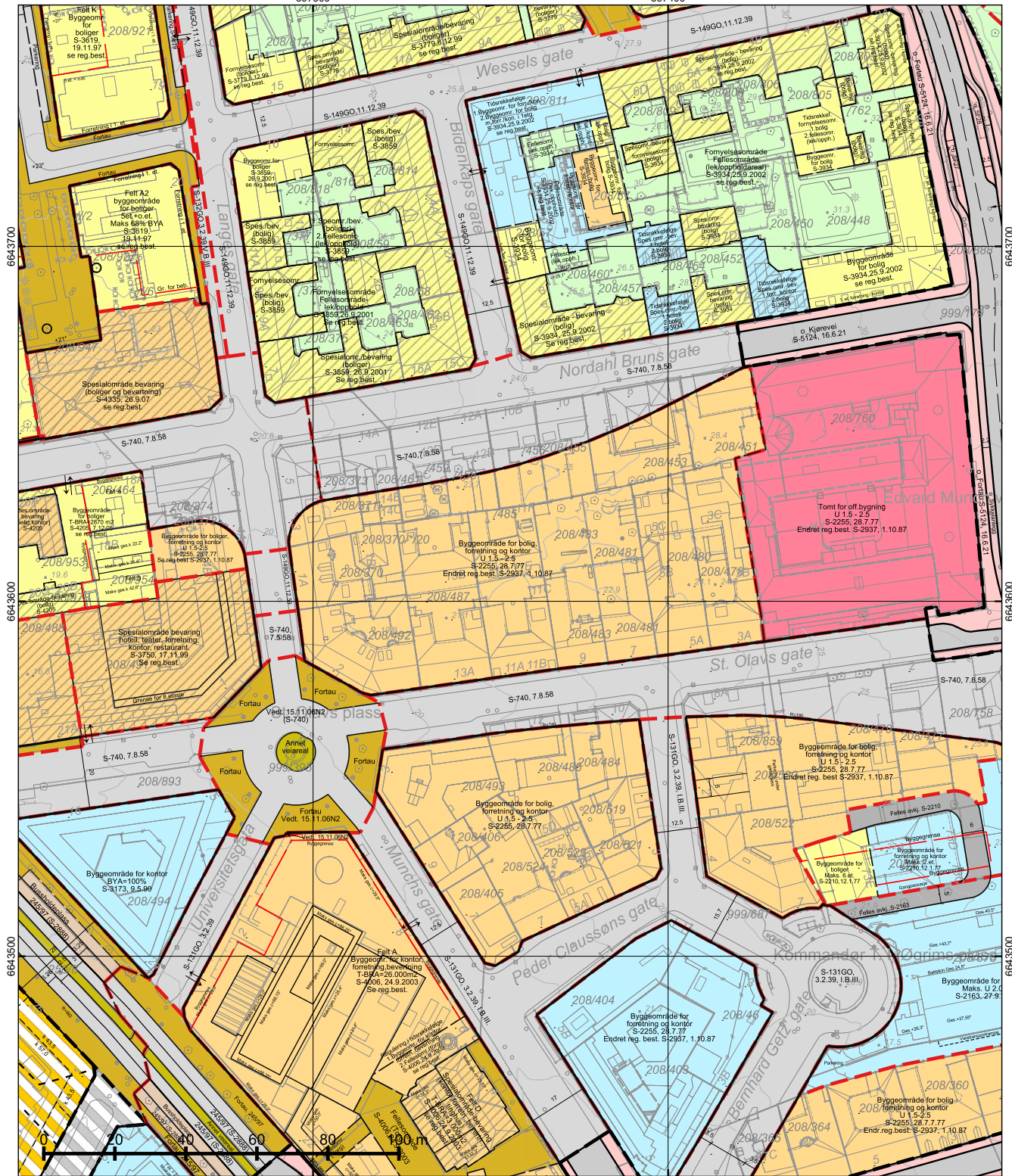


Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon Byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003 05 58920
Postgiro: 0800 10 41300
Org.nr.: 971 040 823



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 17.04.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 156268/ 86530792

Adresse: St. Olavs gate 11

Gnr/Bnr: 208/485

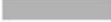

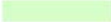


























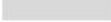



















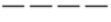




Deres ref.:

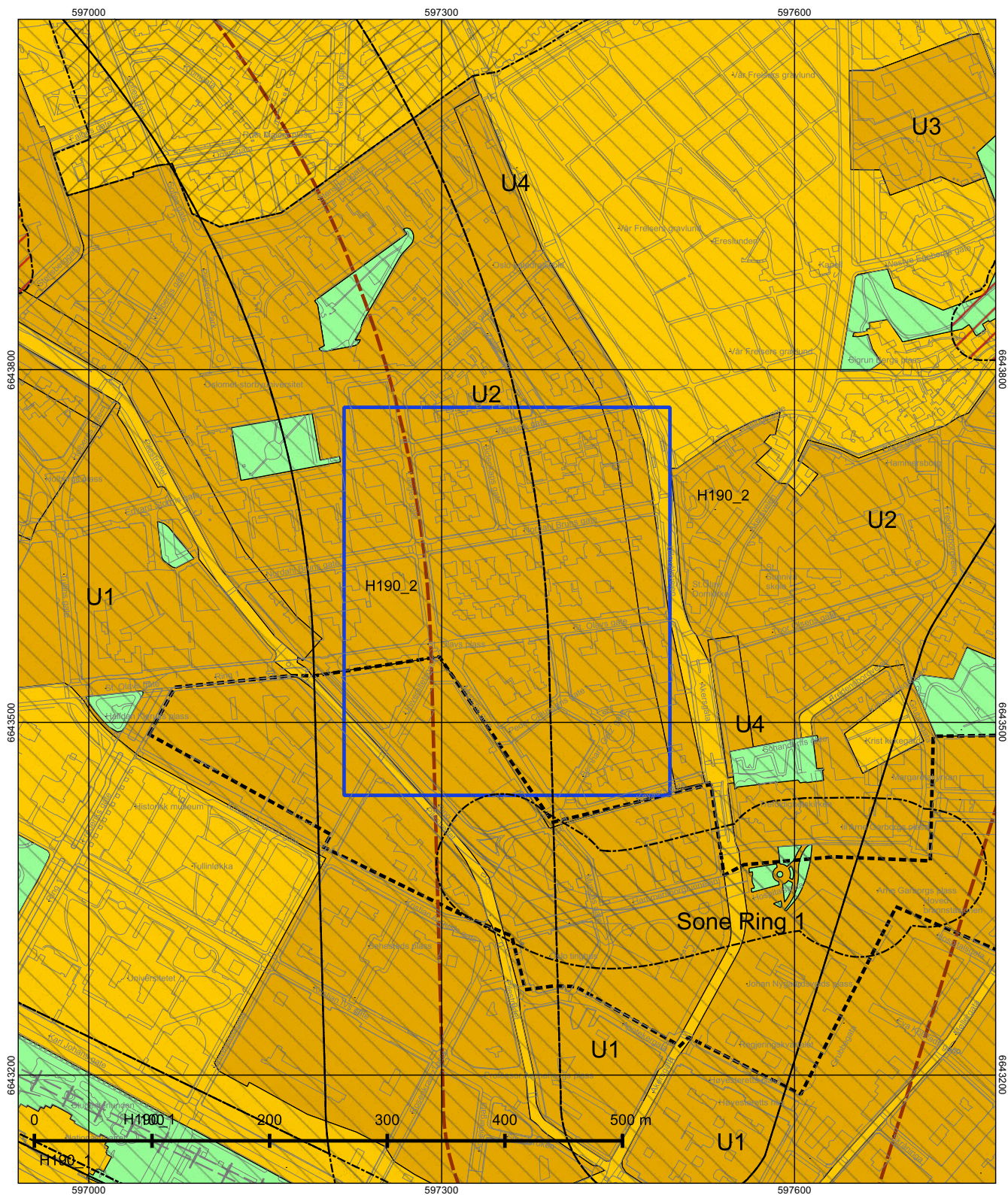
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel		Foreløpig plan
	72 - Felles lekeareal		Plangrense (gammel lov)
	73 - Felles gangareal		Plangrense (ny lov)
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		RpRegulertHøyde
	120 - Forretning m.tilh.anlegg		Feltinndeling
	121 - Forretning og kontor		Grense for bebyggelse
	130 - Kontor m.tilh.anlegg		Byggegrense
	140 - Bolig/forr./kontor		Regulert senterlinje
	141 - Forr./kontor/offentlig		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	144 - Forr./bolig		Inn-/utkjøring
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Eksisterende tre som skal bevares
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Avkjørsel
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		
	316 - Gatetun/gågate		
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	614 - Grav- og urnelund		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2017 - Sykkelveg/-felt		
	2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	661 - Spesialområde bevaring forretning		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	668 - Spesialområde bevaring annet		
	RbBevaringGrense		
	RbFornyelseOmråde		
	RbFornyelseGrense		
	RpBestemmelseGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	71 - Felles parkering		
	75 - Felles garasjeanlegg - p-hus		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk		
	913 - Formålavgrensning		
	925 - Gesimslinje		
	930 - Reguleringslinje		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 17.04.2026
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 156268/86530792
 Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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



Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

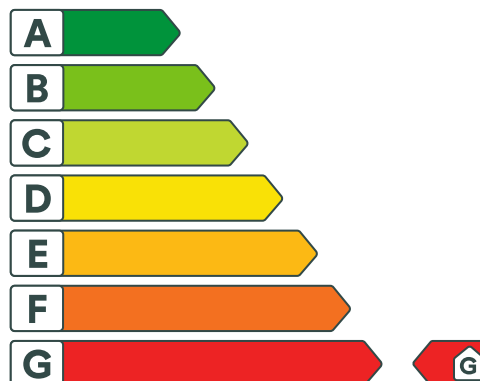


Tegnforklaring - kommuneplan

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



Adresse St. Olavs gate 11C, 0165 OSLO	
Dato for energimerking 17.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-282989
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 80479441
Gårdsnummer 208	Bruksnummer 485
Seksjonsnummer 19	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1875	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 37,0 m²	Oppvarmet bruksareal 30,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
619,97 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
619,97 kWh/m²

Totalt levert pr. år
18 599 kWh



St. Olavs gate 11C, 0165 OSLO



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Ja
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



St. Olavs gate 11C, 0165 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: 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 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 13: 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 vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

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 vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 15: 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 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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 22: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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>

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

St. Olavs gate 11C - Nabolaget Pilestredet park/Hammersborg/Meyerløkka - vurdert av 495 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 stasjon Totalt 10 ulike linjer	10 min 0.7 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 1.4 km

Skoler

St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	4 min 0.3 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 194 elever, 14 klasser	7 min 0.6 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	15 min 1.2 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.) 408 elever, 30 klasser	14 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 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 83/100



Kvalitet på skolene

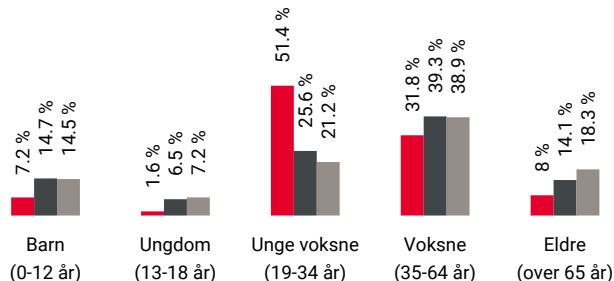
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Hammersborg barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min 0.5 km
Dr. Brandts barnehage (1-5 år) 63 barn	6 min 0.5 km
Katta barnehage (1-5 år) 60 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare


Kiwi St. Olavs plass	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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler









-  1. Gående
-  2. Buss
-  3. Trikk

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 93/100

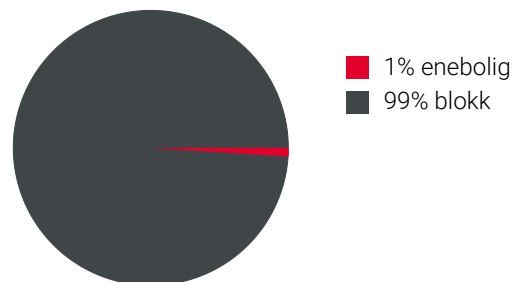
 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

Sport

-  Stadion Sunniva 3 min 
Ballspill 0.3 km
-  Sentrum squash, helsestud. og 4 min 
Squash 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.»

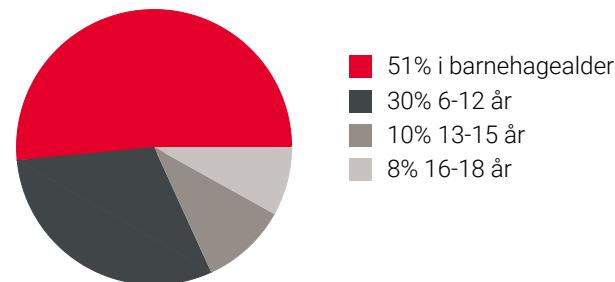
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Paleet Karl Johan 8 min 
-  Balder Apotek 2 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

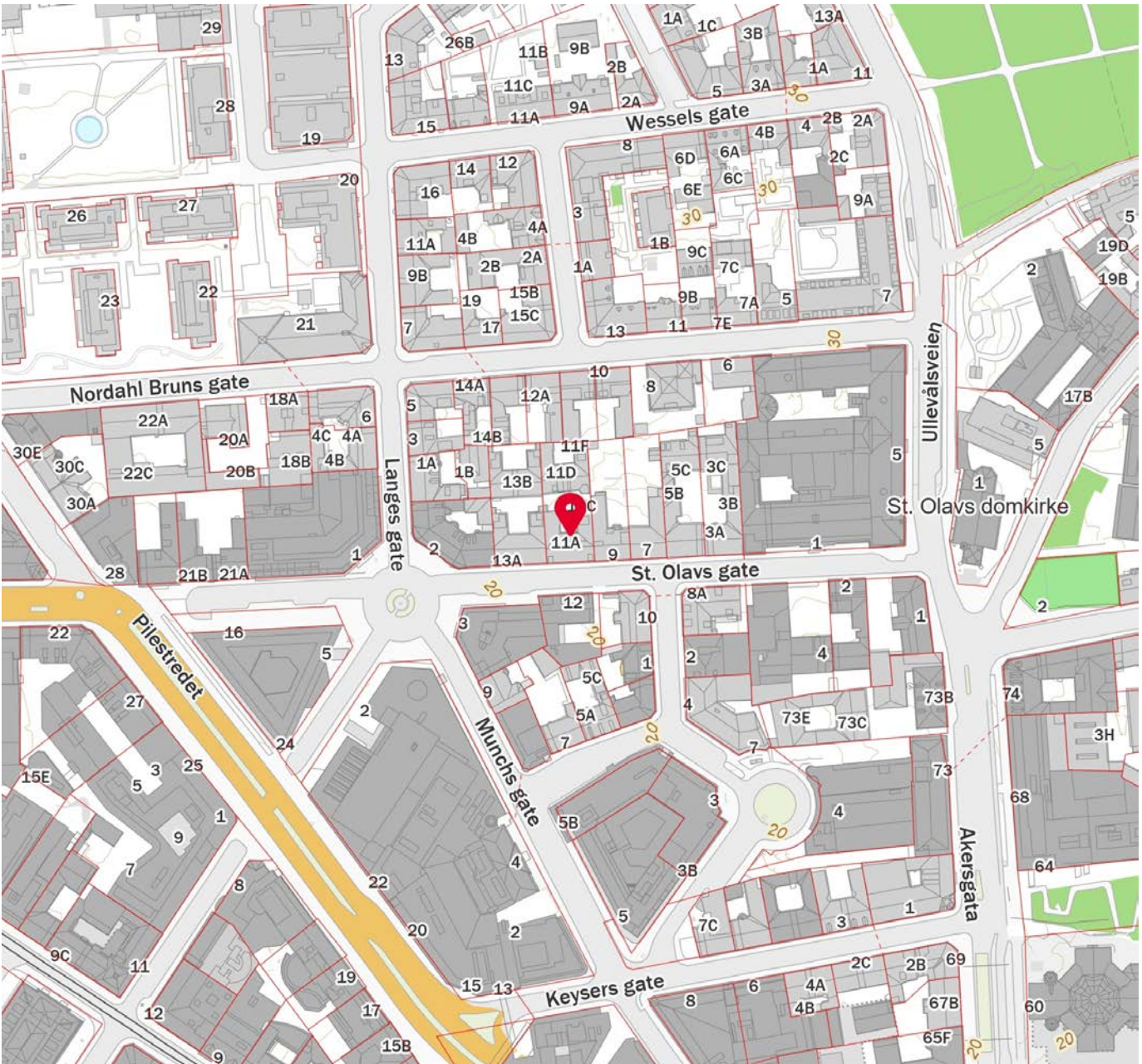


0% 61%

-  Pilestredet park/Hammersborg/Meyerløkka
-  Oslo og omegn
-  Norge

Sivilstand

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



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 2026



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 eiendom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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/avgrenskingskabel 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: St. Olavs gate 11C
0165 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jøran SørheimTelefon: 451 97 722
E-post: joran.sorheim@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 viderefordlet 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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre