

aktiv.

aktiv.
Tar deg videre



Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.



akent





Eiendomsmegler

Martine Østdahl

Mobil 941 81 778
E-post martine.ostdahl@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 7 190 000,-
Omkostn.:	Kr 180 990,-
Total ink omk.:	Kr 7 370 990,-
Felleskostn.:	Kr 4 012,-
Selger:	Lopez Baldomero Lopez Laila Kristin Alvestad Lopez
Salgsobjekt:	Eierseksjon
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	2014
BRA-i/BRA Total:	80/85 m²
Tomtstr.:	4660.9 m²
Soverom:	2
Antall rom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 233, bnr. 180
Snr.	74
Oppdragsnr.:	1002240227

DITT NYE HJEM?

Velkommen til St.Halvards gate 24 - En flott og stor 3-roms med garasjeplass mellom det gamle og splitter nye Oslo!

Den åpne og sosiale planløsningen gjør at stuen og kjøkkenet smelter sammen. Her kan du invitere til store middager og ta imot mange gjester. Balkongen har gode solforhold og med enkle parkeringsmuligheter i garasjeanlegget ligger alt til rette for en lettvin hverdag. Fra takterrassen kan du se den pulserende byen og de grønne åsene som omgir boligen. Leiligheten ligger fint og sentralt til i vakre Gamlebyen i fredet gate med kort vei til Oslo sentrum, Bjørvika og morgenbad på Sørenga!

- Høydepunkter:
- Sydvestvendt balkong
 - V.V inkl i felleskost
 - Garasjeplass
 - Lave strømkostnader
 - Heis
 - Bygg fra 2014
 - Kjellerbod
 - Sykkelparkering
 - Barnevennlig gårdsrom
 - Prosjekt tegnet av Felix Arkitekter AS



Innhold

Velkommen4

Plantegninger30

Om eiendommen34

Egenerklæring62

Energiattest89

Nabolagsprofil89

Forbrukerinformasjon 101

Budskjema 102



INTERVJU MED SELGER

Når kjøpte dere eiendommen?

Leiligheten H0401 i St. Halvards gate 24 kjøpte vi i 2013 og flyttet inn i 2014 når den ble ferdigstilt.

Hva var avgjørende for valget deres?

Avgjørende for valget var at vi likte godt dette nye boligprosjekt, i fredet gate, på historisk grunn, noen minutter gangstand til Bjørvika, Oslo sentrum, i nærhet til alt service- og rekreasjonstilbud, Oslo sentralstasjon og utfartsårer.

Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Vi liker spesielt godt at boligen er en svært tiltalende romslig lys 3-roms midtleilighet i 4 etasje, med god planløsningen, vestvendt, stor balkong, stort utsyn, lite innsyn i rolig område, heis, sportsbod, takterrasser, fast garasjeplass med mulighet for elbil-lading og alt i et godt sameie. Vi kommer til å savne mest boligens fasiliteter og beliggenhet. Noe av det beste vi har opplevd er at på sommeren kan vi sitte på balkongen å nyte omgivelsene og sove med vinduet åpent uten bekymring for mygg.

Hva har strømforbruket vært sommer og vinter (KWH)?

Strømforbruket er 2421 KWh per år.

År 2022: Kr. 7 541,-

År 2023: Kr. 7 102,-

Hva har dere likt best?

Vi liker spesielt med området at vi bor lunt og trygt midt i frilufts muligheter som Middelalderpark, Klosterenga skulpturpark, Ekeberg skogen og Oslos havnpromenader.

Hvordan er solforholdene i og rundt boligen?

Solforholdene i boligen er meget gode da alle rom er vestvendte åpne og lyse og i tillegg er det balkong og takterrasse. Området er også åpent og lyst.

Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

De ulike årstidene er bra i denne moderne, lettstelte leilighet med alle fasiliteter.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Romslig, praktisk og sentral.



ROMSLIG STUE

Innvendig møtes du av en luftig atmosfære og moderne preg. De store vindusflatene sørger for mye naturlig lys.

Det er gjennomgående 3-stavs eikeparkett i hele boligen sett bort fra bad.

Den romslige planløsningen gir deg gode muligheter for møblering i ulike soner.





EN FORLENGELSE AV STUEN

Boligen har en sydvestvendt balkong på 7 kvm med gode solforhold. Dette blir raskt ditt nye favorittsted!

Fra stuen er det utgang til en herlig, sydvestvendt balkong med strømuttak.

Balkongen er overbygget, noe som gjør at du sitter godt skjermet for vær og vind, og som forlenger brukstiden.





Stue/kjøkkenen ligger i en åpen løsning
og er godt tilpasset sosialt liv.



LYST KJØKKEN

Tidløs innredning fra Aubo med lyse, glatte fronter og laminat benkeplate. Alle hvitevarer på kjøkkenet medfølger.

Kjøkkenet er utstyrt med frittstående komfyr med keramisk platetopp og kjøl/frys samt opplegg for oppvaskmaskin.



Det er god plass til et stort spisebord hvor du kan dekke på til mange gjester.



HOVEDSOVEROM

Hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, stor garderobeløsning og øvrig soverommsmøblement.

Det store vindu sørger for mye dagslys. Fra soverommet har du direkte inngang til badet.





SOVEROM II

Soverom to kan fint benyttes som gjesterom, barnerom eller kontor. Her er det plass til seng og øvrige soverommøblement.



BADEROM

Pent og tidløst baderom med lyse fliser, gulvvarme og downlights. Varmtvann inkludert i felleskostnadene!

Badet er utstyrt med servantskap, veggmonter speilskap, veggklosett, svingbare dusjvegger i glass og opplegg for vaskemaskin.

Badet har inngang både fra gang og soverom.





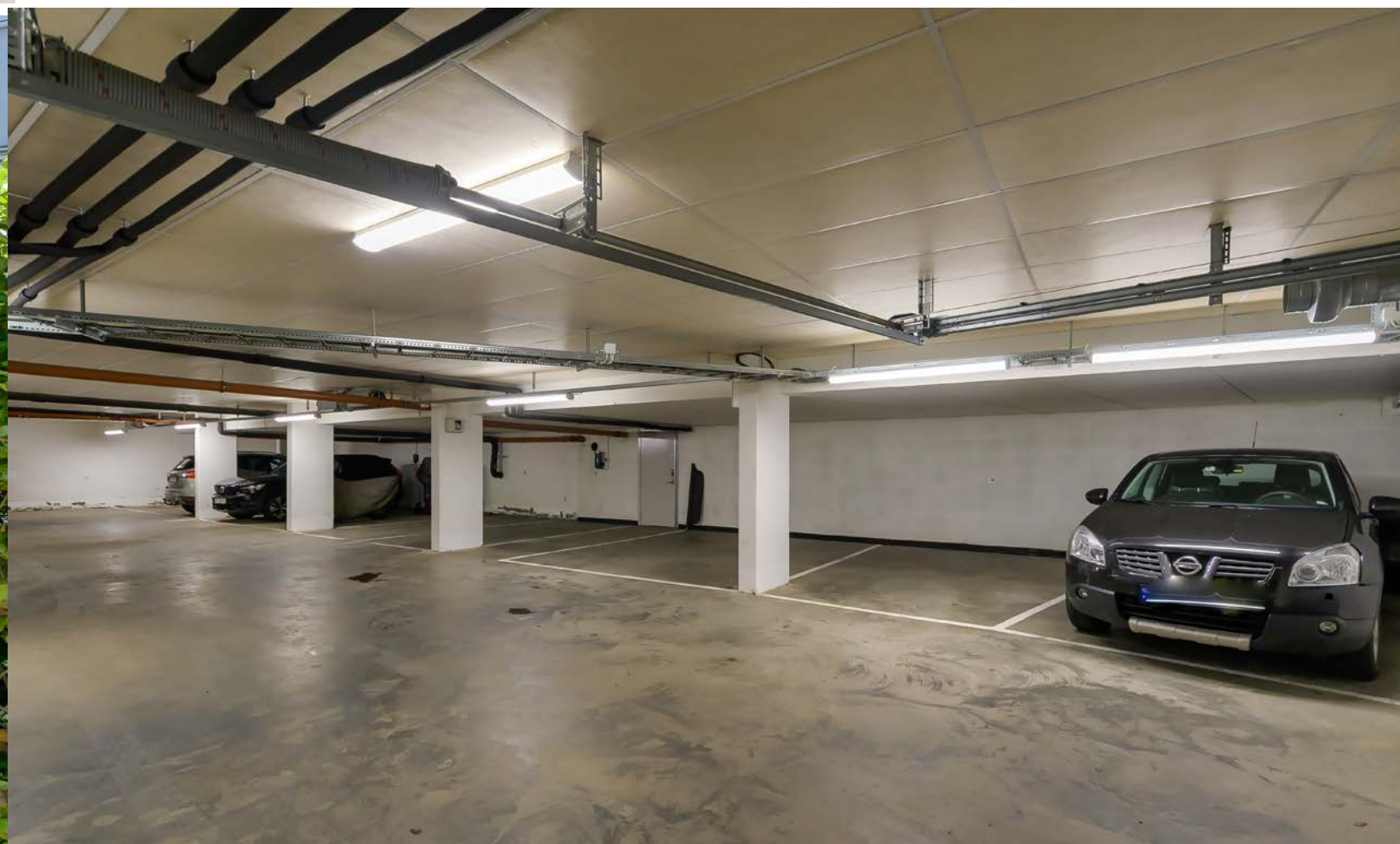
Leiligheten har en lys og hyggelig entré med plass til sko, yttertøy etc. Det er i tillegg eget omkleddingsrom i tilknytning til entréen.



Sameiet har en stor og flott takterrasse med sittegrupper, solsenger og beplantning. Her har du sol fra morgen til kveld i tillegg til en herlig utsikt.

Stor og frodig gårdsrom med lekeapparat og sittegrupper for beboerne. Sameiet er utformet som en hestesko og ligger skjermet til.

Det medfølger en biloppstillingsplass i kjeller (plass nr.74). Heisadkomst direkte mellom garasje og leilighetsplan.





NÆROMRÅDET

Bo godt i historiske Gamlebyen!

Leiligheten ligger meget fint til i Gamlebyen - Området er sentralt, samtidig som at det oppleves akkurat langt nok unna kjernen til at det er et rolig område der det er godt å bo. I nærheten finnes en rekke grøntområder for både hygge og trening, samt at det er gangavstand til alt av fasiliteter og servicetilbud, byliv og badeliv.



Du behøver ikke å gå mange meterne, før det bugner av spennende serveringssteder og små koselige caféer. Noen få minutters gange fra boligen kan du for eksempel nyte en god espresso og ferskt brød på Stockfleths, Cafékontoret eller Fuglen. Fuglen forvandles fra et av byens beste kaffe-steder til en avslappet cocktail- og vinbar fra torsdag-søndag etter kl.18.00.

De deiligste oster får du hos Gamle Oslo Delikatesse og byens beste pizza På ZZ pizza i St.Halvards gate. På vei hjem fra jobb kan du legge turen innom Grønland for byens beste og rimeligste utvalgt av frukt og grønt, eller du kan plukke med deg fersk sushi fra Sushi Deluxe i krysset mellom Oslo gate og Schweigaards gate.

Dersom du er glad i turer i skog og mark trenger du heller ikke å reise langt. Ekebergparken starter ved foten av Gamlebyen, og byr på en rekke fine turstier med kanskje byens flotteste utsikt. Svartdalesparken

er et annet fint alternativ for løpe- eller gåturer.

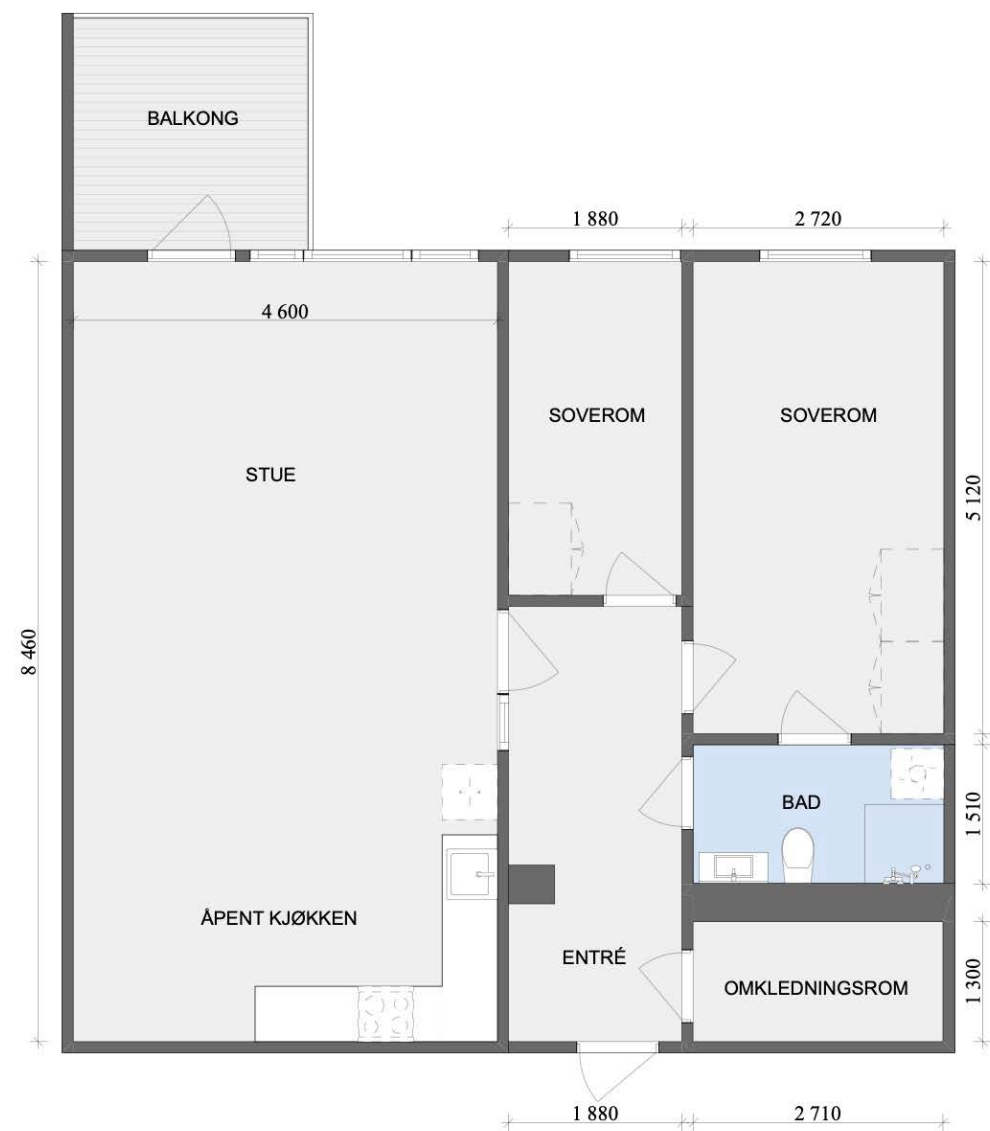
De siste årene har det skjedd mye i bydel Gamle Oslo, og spesielt området mot sjøen, sørvest for Gamlebyen har hatt en enorm forvandling som har bidratt svært positivt til bydelen. Det er nemlig ikke så veldig lenge siden Bjørvika var konteinerhavn preget av tett trafikk. I dag ligger motorveien i tunnel under bakken, sikten mot sjøen er åpnet opp og bygninger og byliv har nærmest vokst opp fra fjorden.

Dette er kanskje et av de mest spennende området i sentrum, hvor alt av rekreasjon og servicetilbud er i umiddelbar nærhet.

Det har med andre ord de siste årene skjedd store positive endringer i bydelen, og slik vil det også fortsette i årene fremover. Velkommen til et spennende område i rivende utvikling!

Plantegning

4. etasje



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





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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 80 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 85 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m². Kjellerbod.

4. etasje

BRA-i: 80 m²

TBA fordelt på etasje

4. etasje

7 m² Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Definert omkleddningsrom i leiligheten med innvendig målt arealer på ca 3,5 m2, er på opprinnelige tegninger definert som bod. Bruksendringen av rommet fra tilleggsdel til hoveddel er ikke byggemeldt. Undertegnede har valgt å definere dette som P rom ut fra bruken og innredningen av rommet på befaringsdag.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4660.9 m²

Tomtebeskrivelse

Flott felles gårdsplass, pent opparbeidet med grøntarealer bestående av plen og prydbusker. Det er også flere sitteplasser, hundegård/Luftegård og lekeplass for småbarn. Gårdsrommet er forøvrig lukket for uvedkommende med port.

Beliggenhet

Bo godt i historiske Gamlebyen!

Leiligheten ligger meget fint til i Gamlebyen - Området er sentralt, samtidig som at det oppleves akkurat langt nok unna kjernen til at det er et rolig område der det er godt å bo. I nærheten finnes en rekke grøntområder for både hygge og trening, samt at det er gangavstand til alt av fasiliteter og servicetilbud, byliv og badeliv.

Du behøver ikke å gå mange meterne, før det bugner av spennende serveringssteder og små koselige caféer. Noen få minutters gange fra boligen kan du for eksempel nyte en god espresso og ferskt brød på Stockfleths, Cafékontoret eller Fuglen. Fuglen forvandles fra et av byens beste kaffe-steder til en avslappet cocktail- og vinbar fra torsdag-søndag etter kl.18.00. På torsdager har de dessuten livemusikk, DJ, pop-ups eller andre arrangementer for å bidra til mer liv til Gamlebyen.

De deiligste oster får du hos Gamle Oslo Delikatesse og byens beste pizza På ZZ pizza i St.Halvards gate. På vei hjem fra jobb kan du legge turen innom Grønland for byens beste og rimeligste utvalgt av frukt og grønt, eller du kan plukke med deg fersk sushi fra Sushi Deluxe i krysset mellom Oslo gate og Schweigaards gate.

Det gode kollektivtilbudet i området gjør at du enkelt kan forflytte deg både rundt i byen og ut av byen enten du skal til Nordmarka for en skitur eller om du skal på ferie. Få skritt fra inngangsdøren ligger busstoppene Harald Hårådes plass (50 meter unna gjennom undergangen) som bl.a. er stoppested for buss nr. 37, 100 og 110. 37-bussen og buss og trikk går i Oslo gate 200 meter unna. Oslo S, byens største knutepunkt, ligger også få minutters gange fra leiligheten eller kun to stopp med bussen. Det er også flere bysykkelstativ i området som gjør det mulig å trille ned til Sørenga på rundt 5 minutter på fine sommerdager.

Dersom du er glad i turer i skog og mark trenger du heller ikke å reise langt. Ekebergparken starter ved foten av Gamlebyen, og byr på en rekke fine turstier med kanskje byens flotteste utsikt. Svartdalesparken er et annet fint alternativ for løpe- eller gåturer.

Nærområdet kan også by på en rekke grønne parker som for eksempel Klosterenga park, Botsparken, vakre Botanisk hage og Middelalderparken. Nye Klosterenga park er utviklet med arkitektfirmaet Landskap +. Målsettingen med parken har vært å tilføre bydel Gamle Oslo et rekreasjonsområde av høy kvalitet og å synliggjøre de verdiene som kulturminnene, naturen og levende bomiljøer utgjør. Prosjektet startet som et lokalt initiativ for utvikling av bydel Gamle Oslo. Ildsjeler i bydelen og Gamlebyen beboerforening fikk sammen med billedhugger Bård Breivik ideen til å hente frem Hovinbekken og la den renne gjennom Klosterenga i et system av renner, kar, vanntrapper og basseng som Bård Breivik utformer.

De siste årene har det skjedd mye i bydel Gamle Oslo, og spesielt området mot sjøen, sørvest for Gamlebyen har hatt en enorm forvandling som har bidratt svært positivt til bydelen. Det er nemlig ikke så veldig lenge siden Bjørvika var konteinerhavn preget av tett trafikk. I dag ligger motorveien i tunnel under bakken, sikten mot sjøen er åpnet opp og bygninger og byliv har nærmest vokst opp fra fjorden.

Er du interessert i moderne arkitektur, er Bjørvika rene godtebutikken. Det hvite operahuset, høyhusrekken i Barcode som har gitt byen en ny skyline, den karakteristiske gangbroen Akrobaten som binder sammen Grønland og Bjørvika er yndede fotomotiver for både lokalbefolkning og besøkende.

Over veien for Barcode, ut mot fjorden og ved siden av det nye Munchmuseet, ligger Oslobukta: En rusletur langs kanalene mellom byggene gir de besøkende en følelse av å gå langs kanalene i Venezia eller mellom rorbuene i Lofoten. Her ligger også gallerier, butikker og opplevelser tett, og man kan nyte et bredt tilbud av mat og drikke i alle prisklasser ved fjorden, her finner du blant andre Holzweiler platz, SUMO, The Vandeley og Maaemo med tre stjerner i Michelin-guiden.

Til glede for de badeglade har det nylig også kommet to tilskudd av bademuligheter; Oslobukta med bryggekant, flytebrygge og badestige på baksiden av Munch museet, samt den nye sandstranden Operastranden på fremsiden av operabygget.

Rusler du utover til Sørenga, er det muligheter for saunabesøk, og kajakkpadling.

Her finner du dessuten det som omtales som Europas flotteste bryggeanlegg med Oslos største utendørs badeanlegg og sandstrand for de minste. På motsatt side av Sørenga står kunstlandsbyen SALT for et rikt kulturprogram - og en vedfyrt badstue som er blitt meget populært for Osloborgere året rundt.

Det har med andre ord de siste årene skjedd store positive endringer i bydelen, og slik vil det også fortsette i årene fremover. Velkommen til et spennende område i rivende utvikling!

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Gamlebyen Urtehaven barnehager - 6 min gange
Nonneseter idrettsbarnehage - 7 min gange
Munkenga barnehage - 7 min gange
Gamlebyen skole (1-7 kl.) - 3 min gange
Vålerenga skole (1-7 kl.) - 15 min gange
Jordal skole (8-10 kl.) - 10 min gange

Offentlig kommunikasjon

BUSS
Harald Hårdrådes plass - 2 min gange
Middelalderparken - 8 min gange
St. Halvards gate - 5 min gange

TRIKK
Middelalderparken - 7 min gange
St. Halvards plass - 5 min gange

Bygningssakkyndig

Pål Andreas Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Lavblokken er oppført med betong grunnmur, støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong. Utvendig kledning av malt sprøytebetong. Dekker/etasjeskillere i armert betong. Flatt tak med innvendig taknedløp, tekket med papp/folie. Taket ble ikke besiktiget på befaringsdag. Blokken fremstår som godt vedlikeholdt. 2-lags isolerglass vinduer fra 2012. 2-lags isolerglass vindu fra 2012 i balkongdør. Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35) med sikkerhetslås kikkhull.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Styret i sameiet opplyser at pussing og oppmaling av garasjen i hus C/ 24 er bestilt. Dette gjelder i overgangen mellom gulv og vegg hvor salt fra biler ødelegger maling.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Kontrollen ble gjennomført 05.07 2024 av Elvia/ Omexon Elsikkerhet som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktorat for Samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble ikke funnet avvik.

Standard

Boligen har en flott planløsning som både er svært åpen og sosial. Det er gjennomgående 3-stavs eikeparkett i hele leiligheten, sett bort fra bad hvor det er fliser.

BALKONG

Sydvestvendt, overbygget balkong på ca. 7,0 kvm med strømuttak. Balkongen er oppført med betonggulv.

KJØKKEN

Lyse, glatte, folierte fronter fra Aubo kjøkken med laminat benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Frittstående komfyr med keramisk platetopp og kjøl/frys. Opplegg for oppvaskmaskin. Komfyrvakt er montert. Kjøkkeninnredningen fremstår som normalt godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand.

BADEROM

Badet ble oppført i ca 2013 som ett prefabrikkert modulbad. Badet er lyst og utstyrt med servant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speilskap over servant. Veggklosett og opplegg vaskemaskin. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Eiendommen har kun TG1.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen.

Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

- Hvitevarer på kjøkken medfølger.

Innvetar som ikke medfølger:

- Taklampe på rom 1
- Taklampe rom 2
- Tre armet lampe på veggen
- Vaskemaskin

Hvitevarer

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

Parkering

Det følger en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg i kjeller, plass nr. 74 med leiligheten.

Garasjeplasser i parkeringskjelleren og parkeringsplasser utendørs. Garasjeplasser i kjeller og parkeringsplasser utendørs er seksjonert som tilleggsdeler til de angjeldende seksjoner som har kjøpt garasje/parkeringsplass og kan ikke overdras uten sammen med seksjonen.

Det kan forekomme eierskiftegebyr på garasjeplass. Parkeringsplass, uten dokumenter kr. 825,- Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling kr. 1650,-

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Forsikringsselskap
Gjensidige Forsikring

Polisenummer
88388323

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

Navneskilt på dørklokketavle, postkasser og dør til leilighetene bestilles av den enkelte etter anvisning fra styret, og bekostes av den enkelte beboer.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi
Oppvarming
Elektrisk oppvarming i boligen og varmekabler i gulv på bad.

Energikarakter
D

Energifarge
Rød

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 7 190 000

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt
Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primær
Kr 1 807 378

Formuesverdi primær år
2022

Formuesverdi sekundær
Kr 6 868 035

Formuesverdi sekundær år
2022

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 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
80/6661

Felleskostnader inkluderer
Herav:
Garasje 150,-
Varmt tappevann 330,-
Felleskostnader 3 007,-
Vedlikeholdsfond 80,-
Kabel-tv 445,-

Punktet felleskostnadene inkluderer drift og vedlikehold, forsikringer, kommunale avgifter, varmtvann og andre driftskostnader.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 4012

Felleskostnader etter avdragsfri periode
Sameierne skal innbetale forskuddsvis den 1. i hver måned et å kontobeløp til dekning av sin andel av de årlige budsjetterte fellesforpliktelser.

Andel fellesformue
Kr 10 642

Andel fellesformue dato
31.12.2023

Sameiet
Sameienavn
St. Halvards gate 20 Sameie

Organisasjonsnummer
913496426

Om sameiet
Sameiet består av 94 seksjoner fordelt på 3 hus. Adressene St. Halvards gate 20-24 er en del av sameiet og bundet sammen med felles hage.

Sameiets hjemmeside: www.shgt20.no.

Planer for 2024:
- Avholde dugnad i mai
- Vedlikehold av fasaden i blokk 20, herunder vask og maling av alt trepanel (over 750 m2)
- Utsifting av ventilasjonsaggregat i boder under nr 22 (defekte lager samt redusert varme)
- Boning av trapperom, heiser og ganger i alle bygg
- Fikse mindre skader på uterom (bla. kantstein) ifm ny garter

- Utskifting av bokstaver på trappetårn (ødelagt av ballspill)
- Montere nye fasadebånd mot gaten på hjørnet i nr 24 (svakhet i montering)
- Reparasjon av fasadeskader ved utvendinge parkeringsplasser
- Mulig flislegging av underetasje i blokk 20 grunnet slitasje og mye trafikk
- Utrede mulighet for å oppgradere varmtvannsberedere med varmepumper for å redusere energiforbruk
- Kartlegge ny løsning for el-bil ladeinfrastruktur for automatisk avlesning av forbruk

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

Lånebetingelser fellesgjeld
St. Halvardsgate 20 Sameie har ingen lån.

Sikringsordning fellesgjeld
Ingen lån registrert for selskap.

Forkjøpsrett
Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Regnskap/budsjett
Siste tilgjengelige regnskap viste at sameiet hadde et årsresultat på kr. -205.789,- (2022)
Det var budsjettert med et årsresultat på kr. 15.600,- i 2023.

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.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav om styregodkjennelse.

Vedtekter/husordensregler
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dyrehold
Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge det ikke er til plage for andre beboere/seksjonsbrukere. Ihht. sameiets husordensregler.

Forretningsfører
Forretningsfører
Obos Eiendomsforvalting AS

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 233, bruksnummer 180, seksjonsnummer 74 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:

301/233/180/74:
07.01.1893 - Dokumentnr: 993023 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser
Overført fra Arupsgt.26
Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:180 Snr:1 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.1919 - Dokumentnr: 912778 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra St.Halvardsgt.26
Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:180 Snr:1 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

03.04.1924 - Dokumentnr: 993852 -
Fredningsvedtak
Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:180 Snr:1 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere. Servitutten er innhentet fra Digitalarkivet, for servitutter før 1951. Da servitutten er av eldre dato samt håndskrevet, har ikke megler lykkes i å tyde innholdet av denne. Megler har derfor ikke kjennskap til betydningen av servitutten. Dokumentet kan oversendes ved forespørsel.

29.11.1924 - Dokumentnr: 993853 - Best om garasje/parkering
Overført fra Arupsgt.26
Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:180 Snr:1 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.1929 - Dokumentnr: 912990 - Best om garasje/parkering
Overført fra Arupsgt.26
Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:180 Snr:1 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.1956 - Dokumentnr: 918233 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bruksendring
Bestemmelse om bruksendring
Overført fra St.Halvardsgt.26

Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:180 Snr:1 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.1960 - Dokumentnr: 501822 - Skjønn
Overført fra St.Halvardsgt.26.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:180 Snr:1 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.1964 - Dokumentnr: 518349 - Bestemmelse om veg
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:180 Snr:1 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.1965 - Dokumentnr: 501224 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:180 Snr:1 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

25.06.1965 - Dokumentnr: 510474 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:180 Snr:1 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.2012 - Dokumentnr: 317425 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon nr: 2763
Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:180 Snr:1 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.2012 - Dokumentnr: 408856 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra vegloven
vedr. oppføring av trafo

Vedtak av visse vilkår vedrørende utskillelse/ bebyggelse av denne matrikkelenhet
Kan ikke avlyses uten samtykke fra direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo
Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:180 Snr:1 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.2014 - Dokumentnr: 125438 - Bruksrett
Rettighetshaver: Residential Oslo AS
Org.nr: 946 810 207
Bruksrett til 16 parkeringsplasser i fellesareal kjeller
Kan ikke slettes uten samtykke fra Urbanium AS
Bruksrett/eiendomsrett kan kun overdras fra Urbanium AS til hjemmelshavere av gnr. 233 bnr. 180 snr. 1-94
Gjelder denne registerenheten med flere

30.01.2014 - Dokumentnr: 85320 - Resek/tilleggssek
Ny seksjon:
Snr: 74
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 80/6661

29.05.2018 - Dokumentnr: 812965 - Reseksjonering
Snr: 74
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 80/6661
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av tilleggsdel
Endring av fellesareal
Uteglemt registrert på denne eiendom
Rettet etter tingl. §18
22.08.2019. Arkivref. 17/36342-5

25.04.2022 - Dokumentnr: 434391 - Reseksjonering
Snr: 74
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 80/6661
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av fellesareal

Ferdigattest/brukstillatelse
St. Halvards gate 20-24 - Oppføring 3 boligblokker - Ferdigattest - 2014

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Saksnummer: 202311114
St. Halvards gate 28 - Bruksendring av underetasje til matproduksjon og kontorlokale.

Saksnummer: 202119514
St. Halvards gate 28 - Bruksendring og ombygging til omsorgsinstitusjon

Saksnr: 201910844
Gamlebyen skole, Egedes gate. Oslobygg KF foreslår å omregulere planområdet fra skole, offentlig kjørebane, fortau og parkering til blant annet undervisning og veg, og boliger som i dag er regulert til skole til kombinert formål bolig/undervisning.

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for at deler av Egedes gate kan opparbeides som uteoppholdsareal for Gamlebyen skole, og å sikre vern av eksisterende bebyggelse og kulturverdier innenfor planområdet.

Saksnummer: 201808801
St. Halvards gate 12 - Oppdeling av leilighet i 1. etasje.

Adgang til utleie
Ved utleie skal dette registreres på sameiets hjemmeside. Det er ikke kjent at det foreligger regler som er til hinder for at eiendommen leies ut.

Kommentar boplikt
Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag
Salgs- og betalingsvilkår
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 nøyte, 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. 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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
7 190 000 Prisantydning
Omkostninger
10 400 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)
2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)
179 750 Dokumentavgift
240 Panteattest kjøper
500 Tinglysningsgebyr pantedokument
500 Tinglysningsgebyr skjøte
180 990 Omkostninger totalt
191 390 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
194 190 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)
7 370 990 Totalpris. inkl. omkostninger
7 381 390 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
7 384 190 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Omkostninger kjøpers beløp
Kr 180 990

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,70% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 390,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 2 800,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Martine Østdahl
Eiendomsmegler
martine.ostdahl@aktiv.no
Tlf: 941 81 778

Ansvarlig megler

Martine Østdahl
Eiendomsmegler
martine.ostdahl@aktiv.no
Tlf: 941 81 778

Fremtiden Eiendomsmegling AS, Grønlandsleiret 23
0190 OSLO
Tlf: 230 80 700

Salgsoppgavedato

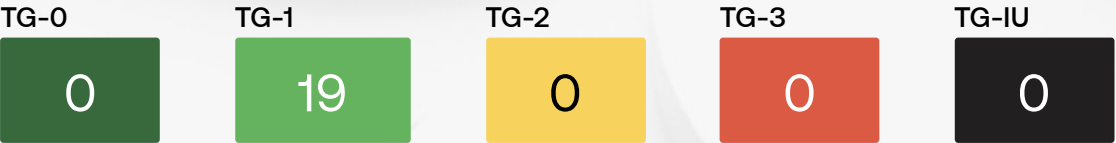
10.09.2024

St. Halvards gate 24 0192 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2013
BRA: 80 m²
BRA (ny arealstandard): 85 m²
BRA-i (ny arealstandard): 80 m²

Samlet vurdering



GNR: 233 BNR: 180 SNR: 74

Pål Rønning
Rønning Eiendomstaksering AS

paal@taksthuset.no
99511869

St. Halvards gate 24
0192 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrappen

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/21309>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
7.8.2024	19.8.2024

Hjemmelshavere

Navn:	Laila K. Alvestad Lopez og Baldomero Lopez	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
-------	--	--------------------------	----

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Pål Rønning	Telefon:	99511869		
Firma:	Rønning Eiendomstaksering AS	Epost:	paal@taksthuset.no		
Adresse:	Heggelibakken 4, 0375 OSLO				

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft. Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	St. Halvards gate 24, 0192 Oslo					
Kommunenr:	301	Gårdsnr:	233	Bruksnr:	180	Festenr:
Seksjonsnr:	74	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	2013					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt. Leilighetens innvendige bygningsmessige standard er i vesentlig grad fra byggeår.

Lavblokk i 5 etasjer pluss garasjeanlegg i kjeller beliggende til offentlig vei. Adkomst til leiligheten via gårdstun, trappeoppgang/heis og fellesgang fra St. Halvards gate. Kommunalt vann og avløp. Det følger en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg i kjeller, plass nr. 74 med leiligheten. Plassen grenser mot betong søyle i ytterkant på en side. Biloppstillingsplassen har en bredde i ytterkant mot betongsøyle på ca 2,28 m og bredde på ca 3,52 cm mot vegg i bakkant, dybdemål på på biloppstillingsplassen er ca 4,95 m. Dagens gjeldene bestemmelser i (TEK17) for vanlige parkeringsplasser, sier: Har parkeringsplassen sidehinder på en side som f.eks betongsøyle, må plassen være minst 3,0 m bred og 4,8 m i dybde. Bestemmelsene på breddemål mot betongsøyle er i dette tilfelle ikke tilfredstillt.

Lavblokken er oppført med betong grunnmur, støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong. Utvendig kledning av malt sprøytebetong. Dekker/etasjeskillere i armert betong. Flatt tak med innvendig taknedløp, tekket med papp/folie. Taket ble ikke besiktiget på befaringsdag. Blokken fremstår som godt vedlikeholdt.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	80	80	0	Entre/gang, bad/wc, åpent kjøkken med spiseplass, stue med utgang balkong, omklekningsrom, 2 soverom.	
Totalt m²	80	80	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	80	80	0	0	7
Kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	85	80	5	0	7

Kommentar til arealberegning

Leiligheten disponerer en kjellerbod (merket 74) på ca 5,1 m2.

Definert omklekningsrom i leiligheten med innvendig målt arealer på ca 3,5 m2, er på opprinnelige tegninger definert som bod. Bruksendringen av rommet fra tilleggsdel til hoveddel er ikke byggemeldt. Undertegnede har valgt å definere dette som P-rom ut fra bruken og innredningen av rommet på befaringsdag.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Type	Balkong
Sydvestvendt, overbygget balkong på ca. 7,0 m2 med strømuttak. Balkongen er oppført med betonggulv. Naturlig avrenning fra gulv. Rekkverk oppført i behandlet stålkonstruksjon med utfyllende frostet glassflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Rekkverkshøyden er målt til ca 110 cm. Dagens forskriftskrav på 100 cm inntil 10 m over terreng.	
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2-lags isolerglass vinduer fra 2012. Det er ikke luftespalter i vindusrammer.	
2-lags isolerglass vindu fra 2012 i balkongdør.	
Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35) med sikkerhetslås kikkhull.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det ikke registrert nevneverdige forhold av skjevheter.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Lyse, glatte, folierte fronter fra Aubo kjøkken med laminat benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Frittstående komfyr med keramisk platetopp og kjøl/frys. Opplegg oppvaskmaskin. Komfyrvakt er montert. Kjøkkeninnredningen fremstår som normalt godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Ventilator over komfyr fra byggeår, type Flexit med av/på spjeld. Ventilatoren er konvertibel med øvrig mekanisk ventilasjonssystem i bygget.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Utbedringer med ventilasjonsanlegg ved at separat vifte/motor på tak er montert ny 19.08.2024 av AK Bygg, medfører at sug gjennom ventilatoren fungerer tilfredstillende i henhold til eier. Forholdet er ikke besiktiget av undertegnede da utbedringer er utført etter befaringsdag.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Dagens bruk er i samsvar med godkjente byggetegninger, bortsett fra se pkt. «Areal».	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest - St. Halvards gate 20-24 - Blokk A, B og C. Tiltaksart: Oppføring. Datert 14.05.2014.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukkingsapparat fra 2023. En røykvarsler fra ukjent år.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Synlige plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Antatt felles støpejerns avløpsopplegg i bygget.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er sameiet sitt ansvar.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Rør i rør system
Plastrør er benyttet ved skjult rørføring i leiligheten. Bad og kjøkken er oppført med et rør-i-rør system for vannopplegg med integrert lukket fordelingsskap i himling i bad med stoppekraner på kaldt- og varmtvannsinntak og vannmåler på varmtvannsinntak.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Vannrør i leiligheten er fra byggeår. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg fra byggeår.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Hovedstoppekraner fungerer som tiltenkt.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
---	----

Oppsummering av elektrisk	TG-1
Elektrisk oppvarming. Delvis skjult elektrisk anlegg i leiligheten. Det elektriske anlegget i leiligheten er fra byggeår.	
Sikringsskapet er plassert i entre/gang med automatsikringer. Hovedsikringen på 32 ampere sitter i hovedtavle i fellesareal i samme plan.	
Varmekabler i bad. Downlight belysning i bad.	
Det er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten i forbindelse med oppføringen av bygget, datert 23.10.2013, bortsett fra antatt elektrisk arbeid utført i forbindelse med baderomskabinen.	
Det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert og godkjent gjennom Elvia i 2024, datert 05.07.2024.	
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.	
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Utbedringer med ventilasjonsanlegg ved at separat vifte/motor på tak er montert ny 19.08.2024 av AK Bygg, medfører at sug gjennom avtrekksventil i bad fungerer tilfredstillende i henhold til eier. Forholdet er ikke besiktiget av undertegnede da utbedringer er utført etter befaringsdag.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i bad. Tilluftsventiler er montert gjennom yttervegg i stue og begge soverom. Det er ikke montert luftespalter i vindusrammer.	

6.10 Våtrom

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Badet ble oppført i ca 2013 som ett prefabrikkert modulbad.	

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, ansees som tilfredsstillende.	
Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvflis ved døråpning (mot entre/gang) til topp slukrist i noe nedsenket (0,8) dusjsone er 2,6 cm. Fall til gulvsluk utenfor dusjsone er tilnærmet i vater. Fall til gulvsluk i dusjsonen tilfredstiller krav til 1:50 fall.	
Terskelhøyde i døråpninger på baderomsside er ca 1,5 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plast gulvsluk med klemring for foliemembran.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Klemring til gulvsluket og tettesjikt/membran i slukbrønnen var ikke synlig for kontroll på grunn av overdekning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Servant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speilskap over servant. Veggklosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri. Opplegg vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Servant er preget av noe krakeleringer i overflaten rundt servantventil. Forøvrig fremstår sanitærutstyr som normalt godt ivaretatt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i himling i bad.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater i badet, uten å registrere symptomer på avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det ble ikke fremvist dokumentasjon på oppføringen av badet i 2013.	

6.11 Øvrig: Gulv

Beskrivelse	
Fliser i bad, forøvrig 3-stavs eikeparkett.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Parkettgulv fra byggeår. Parkettgulv er preget av normal bruksslitasje. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.12 Øvrig: Vegger

Beskrivelse	
Fliser i bad, forøvrig malte plater/mur.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.13 Øvrig: Tak

Beskrivelse	
Malte plater i bad, malte plater/betongelelementer i entre/gang og omkleddningsrom, forøvrig malte betongelementer.	
Takhøyden i stue er målt til ca. 2,40 m.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.14 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse	
Lyse, glattlakkerte dører fra byggeår, en dør med glassfelt mellom entre og stue.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
En baderomsdør er noe fuktpåvirket i form av svelling i nedkant på baderomsside. Det ble ikke registrert avvik med behov for tiltak.	

6.15 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse	
Dørtelefon med åpner. Fastmonterte garderobeskap i begge soverom.	
Oppsummering av øvrig	TG-1

6.16 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.17 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.18 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.19 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.20 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.21 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.23 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Grønland/Bjørvika

Oppdragsnr.

1002240227

Selger 1 navn

Laila Kristin Alvestad Lopez

Selger 2 navn

Lopez Baldomero Lopez

Gateadresse

St. Halvards gate 24

Poststed

OSLO

Postnr

0192

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

Ar

2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

10

Antall måneder

5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Sameiet er forsikret i Gjensidige

Polise/avtalennr.

88388323

Document reference: 1002240227

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Nei

3

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

☒ Nei☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☐ Nei☒ JaBeskrivelse

Styret i sameiet opplyser at pussing og oppmaling av garasjen i hus C/ 24 er bestilt. Dette gjelder i overgangen mellom gulv og vegg hvor salt fra biler ødelegger maling.

6

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

☒ Nei☐ Ja

7

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

☒ Nei☐ Ja

8

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

☒ Nei☐ Ja

9

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

☒ Nei☐ Ja

10

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

☒ Nei☐ Ja

11

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

Svar

Nei

12

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

☐ Nei☒ JaBeskrivelse

Kontrollen ble gjennomført 05.07 2024 av Elvia/Omexon Elsikkerhet som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktorat for Samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble ikke funnet avvik.

Filer

Sak avsluttet.pdf

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei☐ Ja

14

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

☒ Nei☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei☐ Ja

18

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

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1002240227

- 19

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

☒

Nei

☐

Ja
- 20

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

☒

Nei

☐

Ja
- 21

Er det foretatt radonmåling?

☒

Nei

☐

Ja
- 22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒

Nei

☐

Ja
- 23

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

☒

Nei

☐

Ja
- 24

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

☒

Nei

☐

Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25

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

☒

Nei

☐

Ja
- 26

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

☒

Nei

☐

Ja
- 27

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

☒

Nei

☐

Ja
- 28

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

☒

Nei

☐

Ja

Document reference: 1002240227

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- ☒

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1002240227

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Laila Kristin Alvestad Lopez	19a88622ba02f90726ddbfa1fd729ce8954a6cea	21.07.2024 08:43:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lopez Baldomero Lopez	d7b9229f62dad4add99a35c45f97bf7e91bed02f	21.07.2024 08:30:51 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1002240227



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7365
St. Halvardsgate 20 Sameie

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

Velkommen til årsmøte i St. Halvardsgate 20 Sameie

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7365>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i St. Halvardsgate 20 Sameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Hans-Fredrik Riddervold og Tamara Gomez er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Vedlegg sak 4.pdf

Sak 5

Låser fra fellesarealer/hage til gaten

Forslag fremmet av:

Rebecca Madeleine Bushby

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

Styrets totalvurdering er at forslaget ikke godkjennes.

Forslag til vedtak

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

Sak 6

Bruk av vedlikeholdsfond

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at dette godkjennes.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 200.000,-

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

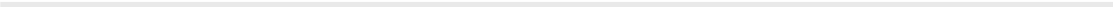
- Vidar Rasmussen

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

- Eivind Hestnes

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

- Iyaz Khan



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

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

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

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

Gårds- og bruksnummer:
233 180

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

St. Halvardsgate 20 Sameie har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid i 2023

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

Planer 2024

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i ST. HALVARDS GATE 20 SAMEIE

Konklusjon

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

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

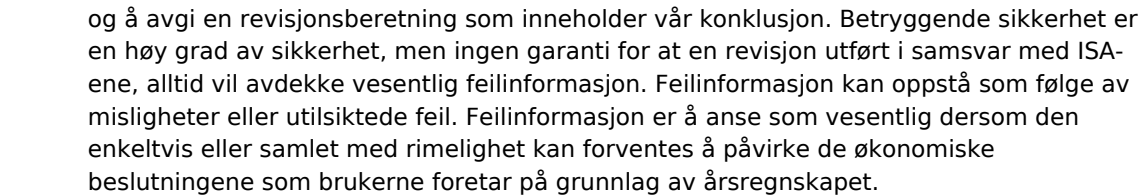
Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



BDO AS

Penneo Dokumentnøkkel: JY9OK-EF8Y3-BU6Z8-AC82U-SOX8S-T7F3V

side 2 av Vedlegg sak 4.pdf



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

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-08 19:20:51 UTC



Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

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

13 av 22

Vedlegg sak 4.pdf

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIEDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		15 788	11 209
Kundefordringer		5 004	44 416
Forskuddsbetalte kostnader		162 580	153 886
Driftskonto OBOS-banken		394 761	384 612
Sparekonto OBOS-banken		244 418	237 984
Sparekonto OBOS-banken II		226 166	151 777
SUM OMLØPSMIDLER		1 048 717	983 885
SUM EIEDELER		1 048 717	983 885
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		886 024	657 678
SUM EGENKAPITAL		886 024	657 678
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		58 793	73 522
Leverandørgjeld		103 998	252 440
Annen kortsiktig gjeld	13	-98	245
SUM KORTSIKTIG GJELD		162 693	326 207
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 048 717	983 885
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Oslo, __.__.2024			
Styret i St. Halvards Gate 20 Sameie			
Vidar Rasmussen		Eivind Hestnes	
Tor Erik Hansen			
Jan Arve Stålskjær			

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-25 380
SUM PERSONALKOSTNADER	-25 380

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

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

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-569
SUM FINANSKOSTNADER	-569

NOTE: 13

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Fakturagebyr	98
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	98

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: Navn på eier(e):

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

[Navn] er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Hans-Fredrik Riddervold og Tamara Gomez er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Låser fra fellesarealer/hage til gaten

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

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Bruk av vedlikeholdsfond

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

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 200.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Vidar Rasmussen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

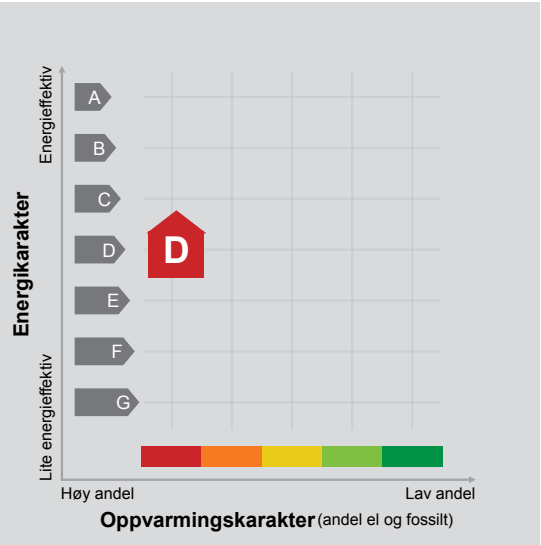
☐ Eivind Hestnes

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Iyaz Khan

ENERGIATTEST

Adresse	St. Halvards gate 24
Postnummer	0192
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	233
Bruksnummer	180
Seksjonsnummer	74
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300170026
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2024-323
Dato	21.07.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk 2 421 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

2 421 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



OBOS Eiendomsforvaltning 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.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

- deler av boligen ikke er i bruk,

- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller

- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tidsstyring av panelovner

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

- Slå el.apparater helt av

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggear	2014
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	80
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

- Oppvarming: Elektrisk
- Ventilasjon Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895) eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: St. Halvards gate 24
Postnummer: 0192
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0401
Dato: 21.07.2024 18:05:04
Energimerkenummer: Energiattest-2024-323

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 233
Bruksnummer: 180
Seksjonsnummer: 74
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300170026

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: 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 3: 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 utendørs

Tiltak 4: 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 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 6: 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 7: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvare 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.

Brukertiltak

Tiltak 8: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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 11: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplys-ningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eks-empelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eien-dommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forplik-tet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: St. Halvards gate 24
0192 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Saksbehandler: Martine Østdahl

Oppdragsnummer: 1002240227

Telefon: 941 81 778
E-post: martine.ostdahl@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 19.08.2024

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