

aktiv.





Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/

Martin Ommundsen

Mobil 906 42 614

E-post martin.ommundsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 13 500 000,-
Fellesgjeld: Kr 238 667,-
Omkostn.: Kr 344 800,-
Total ink omk.: Kr 14 083 467,-
Felleskostn.: Kr 5 712,-
Selger: Tommy Christoffer Lehre
Ole Kjørsvik

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1875
BRA-i/BRA Total 116/116 kvm
Tomtstr.: 877.6 m²
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 208, bnr. 485
Snr. 10
Oppdragsnr.: 1007250087

Lekker arkitekttegnet toppleilighet - Høy standard - Praktikantdel

Velkommen til St. Olavs gate 11A!

Denne toppleiligheten ligger i 4. etasje i enveiskjørt gate og med soverom ut mot stille bakgård. Leiligheten har i dag egen praktikantdel som også kan gjøres om til master-bedrom med eget bad ved å fjerne kjøkkeninnredning hvis ønskelig. Den ble totalrenovert og bygget ut i perioden 2023 til 2025 med moderne løsninger og påkostede kvalitetsmaterialer. Meget gjennomgående, stilfull og praktisk løsning med gode møbleringsmuligheter.

Leiligheten kan skryte av:

- 116 m² bra-i men 130 m² gulvareal
- Praktikantdel med stue/kjøkken og bad
- Praktikantdel leies ut i dag for 14 000,- i mnd.
- Mulighet for 3 soverom
- Bad + vaskerom
- 2 innvendige boder
- Generøs takhøyde
- Innfelt takterrasse
- Mulighet for leie av garasjeplass
- Parkeringsplass i bakgård etter venteliste



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	59
Egenerklæring	73
Energiattest	79
Nabolagsprofil	85
Formuesverdi	88
Meglerbrev	89
Reguleringskart	91
Kommunale avgifter og eiendomskatt	96
Årsberetning	99
Protokoll	112
Vedtekter	114
Husordensregler	120
Ferdigattest	122
Tegning	124
Budskjema	131

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 116 m²

BRA totalt: 116 m²

TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 116 m² To bad, vaskerom, entré, kjøkken, stue/kjøkken, to stuer, soverom, to boder, to ganger

TBA fordelt på etasje

4. etasje

6 m² Takterrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Deler av leiligheten er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer

for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 130 m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

877.6 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt med asfaltert indre gårdsrom med mulighet for parkering.

Beliggenhet

Leiligheten har suveren og urban beliggenhet midt i byen på Meyerløkka/St.Olavs plass i bydel St. Hanshaugen med en rekke fasiliteter, service-, fritids- og aktivitetstilbud i umiddelbar nærhet. St. Olavs gate er enveiskjørt og oppleves svært rolig og tilbaketrukket.

Fra leiligheten er det kort avstand til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon. Beliggenheten gir deg egentlig gangavstand til alt byen har å by på. Det er blant annet restauranter og kafeer rett utenfor døren og bare noen minutters gange til Nationaltheatret og Karl Johan med et rikt shopping og kulturliv.

Servicetilbud:

Nærområdet byr på et bredt utvalg fasiliteter og servicetilbud. Leiligheten ligger i umiddelbar nærhet av blant annet dagligvarehandel (KIWI), restauranter, kafeer, bakerier og apotek. Rett utenfor leiligheten er det restauranter som Izakaya, Happolati og Tekhetopa. Sistnevnte har hyggelig uteservering på St. Olavs plass. Fra leiligheten er det kun 7 minutter gange til Karl Johans gate, som byr på fortetninger og servicetilbud som dekker et hvert behov. Fra Leiligheten er det også gangavstand til populære Vulkan, hvor du finner blant annet Mathallen, kafeer, barer og restauranter. St. Hanshaugen ligger 10 minutter gange unna boligen. Her finner man blant annet et bredt utvalg forretninger og servicetilbud.

Aktivitet og fritidstilbud:

Oslo byr på en rekke aktivitet og servicetilbud samt flotte parker og grøntområder. St. Hanshaugparken ligger en spasertur unna leiligheten. Her er det treningspark, andedam og nydelig fjordutsikt. Alternativt ligger slottsparken, Stensparken og Kuba parken innenfor rekkevidde. For idylliske naturopplevelser ligger Maridalen omtrent 22 minutter unna med bil. Her er det flotte tur og sykkelstier. Alternativt er det flotte turmuligheter langs Akerselva. Fra leiligheten er det enkel adkomst til Nordmarka via T-bane, trikk eller buss. Nordmarka byr på flotte preparerte skispor og idylliske turstier. Friområdene langs Akerselva ligger ca. 10 min gange fra boligen, mens Tjuvholmen kan nås på rundt ett kvarter. Innenfor en radius på 5-7 min. finner du Historisk museum, Telthusbakken, Henrik Wergeland sitt hjemsted i Damstredet og Nasjonalgalleriet.

Offentlig kommunikasjon:

Nærområdet byr på et godt utvalg kollektiv transport. Busstoppet St. Olavs plass ligger i kun 2 minutter gange unna boligen, men dette er midlertidig stengt grunnet veiarbeid. Midlertidig går det busser fra Holbergs plass, som ligger 4 minutter gange unna boligen. Alternativt ligger Nationaltheatret 7 minutter gange unna leiligheten. Nationaltheatret er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon i Oslo. Herifra går det et en rekke busser, trikker, T-bane, tog og flytog.

Skoler og barnehager:

Kvaliteten på skolene i området omtales som veldig bra av lokalkjente. Boligen sokner til Møllergata barneskole og Fagerborg ungdomsskole. Det er flere barnehager i nærområdet. Frøbemannings barnehage ligger 3 minutter gange unna leiligheten, alternativt ligger Dr. Brandts barnehage og Hammersborg barnehage omtrent 6 minutter gange unna.

Adkomst

Adkomst fra St. Olavs gate. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Frøbemanning, Dr Brandts barnehage og Hammersborg barnehage.

Skolekrets

St. Sunniva skole.

Offentlig kommunikasjon

Buss: St. Olavs plass med 10 ulike linjer ca 200 m

Trikk: Tullinløkka med linje 17, 18 og 19 ca 300 m

T-bane: Stortinget med linje 1-5 ca 700 m

Tog: Nationaltheatret stasjon med 10 ulike linjer ca 700 m

Bygningssakkyndig

Daniel Aas

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Etablert to nye bad og vaskesøyle i eget rom

Arbeid utført av Ymro AS

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja

Beskrivelse: Ny membran og sluk ved etablering av begge bad

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det har ikke vært noen feil, men vann og avløp til både begge kjøkken og begge bad flyttet i forbindelse med totalrenoveringen

Arbeid utført av: Ymro AS

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

Ja

Beskrivelse: Basert på info fra styret: Vannlekkasje fra varmtvannstank i kjeller våren 2025. Dette er utbedret via sameiet

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

Ja

Beskrivelse: Takvinduene mot gate var ikke tette ved overtakelse i 2023. Alle takvinduer i leiligheten ble byttet i 2023 og fukt rundt ett takvindu ble utbedret i forbindelse med totalrenoveringen

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Hele det elektriske anlegget i leiligheten ble byttet ut i sin helhet i 2023/2024. Nye vifter på begge bad

Arbeid utført av: Ymro AS

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

Ja

Beskrivelse: Sluttkontroller foretatt etter totalrenoveringen

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse:

Alle takvinduer ble byttet ut i 2023. Nye takvinduer etablert i utbygget del i 2024. Nytt tak på delen mot bakgården på fremre gård i 2024/2025. Fra forrige eier: Tak og beslag mot gate, samt beslag langs terrassen ble skiftet ut av Drogseth AS

Arbeid utført av: Ymro AS / Drogseth AS

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Ja

Beskrivelse: Hybeldel på totalt ca 17 kvm

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskrivelse: Hybelen er et godkjent oppholdsrom

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

Ja

Beskrivelse: Tidligere råloft omgjort til stue/soverom. Tiltaket er gjort sammen med arkitekt og ansvarlig søker, og godkjent av plan og bygg.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskrivelse: Ferdigattest datert 15.05.2025

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)?

Ja

Beskrivelse:

Reseksjonering av tidligere råloft er i prosess sammen med de andre loftsseksjonene som også har bygget ut sine respektive leiligheter. Kostnader knyttet til dette er estimert til 15-20 000 per seksjon og selger vil dekke kostnadene til reseksjoneringen.

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?

Ja

Beskrivelse Fra tidligere selger: Rotte observert ved søppeldunkene i 2021, dette ble utbedret.

Tilleggs kommentar:

Hele leiligheten er totalrenovert og utvidet i 2023/2024. Alt er nytt (utenom ytterdør). Alle vinduer (inkl takvinduer) og skyvedør på balkongen er byttet ut. Alle innvendige vegger og dører er nye. Det er doble lydvegger mellom hoveddel og hybeldel.

Innhold

Velkommen til St. Olavs gate 11A!

Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder entré, gang, stue, kjøkken, takterasse, vaskerom, bad, stue, soverom, to boder og praktikantdel med stue/kjøkken og bad.

Boligen er pusset opp i 2023-2025 og fått godkjent utbygging av loft i form av ferdigattest som ligger vedlagt salgsoppgaven. Her er det kvalitetsvarer og moderne løsninger gjort i denne gjennomgående leiligheten. Det er verd å nevne at stuen innerst i leiligheten kan gjøres om til soverom hvis ønskelig, samt praktikantdelen kan også gjøres om til master-bedroom bare ved å fjerne kjøkkeninnredning hvis ønskelig.

Vi tar med en liten beskrivelse fra selger:

Vi har sammen med arkitekt og profesjonell utbygger laget vår "drømmeleilighet" her på loftet i St. Olavs gate. Leiligheten har alt vi har drømt om, spa-bad, designkjøkken, takterrasse med sol, solid takhøyde, original teglsteinsvegg, soverom mot stille bakgård og skattefri inntekt fra hybel. Leiligheten ligger utrolig sentralt til, og det er en kort gåtur til det meste i Oslo sentrum, Løkka, Frogner og St. haugen. Det er likevel stille og rolig i denne enveiskjørt gata, og vi har både KIWI, Åpent Bakeri, Pano, Izakaya og Tekehtopa som nærmeste naboer. Leiligheten har sin sjarm alle sesonger, med sol på terrassen vår og sommer og fyr i peisen om vinteren. Vi har mange gode minner fra leiligheten, og håper nye eiere vil skape nye fine minner her på loftet i St. Olavs gate.

Standard

Vinduer:

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2024. Overlysvinduer/takvinduer med isolerglass.

Dører:

Tre entrédør i brannklasse EI-30 med 35 desibel lydmotstand. Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2023. Entrédør i brannklasse B-30 datert 1984. Glatte innvendige dører.

Gulv:

Flislagte overflater. Enstavs parkett.

Vegger:

Sparklet og malte plater. Teglstein.

Himling:

Sparklet og malte plater.

Himlingshøyde ca. 0,81 m til 3,40 m målt i stue.

Takterrasse:

Takterrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra kjøkken, ca. 6 m². Terrassebord i kompositt og rekkverk i tre og metall. Rekkverkshøyden er målt til 129 cm. Stikkontakt og utebelysning. Utekran.

Pipe:

To pusset og malt teglsteinspipe i stue og ett soverom.

Ildsteder:

Pusset og malt elementpeis med glassdør, montert i en stue. Flislagt overflater rundt peisen.

Varmtvann:

Varmtvannsbereder på 120 liter, produsert i 2023, montert i bad. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:

Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i vaskerom. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Hovedstoppekran er lokalisert i fordelerskap. Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.

Ventilasjon:

Friskluft via spalteventiler i overlysvinduer/takvinduer. Elektrisk avtrekksvifte tilkoblet oppdriftsventilasjon i to bad. Oppdriftsventilasjon er med ventil i himlingen i vaskerom.

Elektrisk anlegg:

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Elektrisk oppvarming:

Varmekabler i gulvstøp i to bad, entré og gang. Varmefolie i to stuer, kjøkken og gang i hoveddel.

Kjøkken:

Arredo3 kjøkkeninnredning fra 2025/2024. Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i granitt med underlimt kum. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Epoq kjøkkeninnredning fra 2025/2024. Kjøkkeninnredning med glatte fronter.

Belysning under overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt.

Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Bad:

Badet er i følge eier pusset opp i 2025/2024. (Adkomst fra stue/kjøkken) Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen. Flislagte overflater. Sparklet og malte plater. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter over servant. Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sistene og opplegg for vaskemaskin.

Bad

Badet er i følge eier pusset opp i 2025/2024. (Adkomst fra gang) Fliser på betong. Sluk i plast. Flislagte overflater. Sparklet og malte plater. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter. Speil og belysning over servant. Dusj med innfellbare

dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterner og innfliset badekar.

Vaskerom:

Vaskerommet er i følge eier pusset opp i 2025/2024. Fliser på betong. Sluk i plast. Sparklet og malte plater. Opplegg for vaskemaskin.

Info fra takstmann:

Eierseksjon i boligblokk. Leiligheten ligger i 4. etasje med takterrasse. Velholdt leilighet med høy standard.

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

- Ytterdører
- Ventilasjon

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Selger tar med seg følgende:

- Lysekroner i tak
- Vitrineskap i stue
- Vinskap

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Leiligheten ble renoveret og ombygget i 2023-2025

- Omgjort loftsboiler til del av leiligheten.
- Nye vinduer.
- Nye ytterdører og innvendige dører.
- Nye overflater.
- Nytt elektrisk anlegg.
- Nytt rør-i-rør system.
- To nye kjøkken.

- To nye bad.
- Nytt vaskerom.

Se også egenerklæringsskjema fra selger.

Selger kom med liste av materialvalg som vi kan ta med her:

Plassbygget garderobe i entreen til hovedleiligheten fra italienske Novamobili med innvendige skuffer i høy kvalitet
 Baderomsmøbel i valnøtt fra italienske Archeda
 Italienske fliser i 120*120 på gulv og 120*60 på vegg fra Bella Studio
 Designkjøkken fra italienske Arredo3
 Gulvvarme i alle rom (utenom soverom og hybel).
 Gulvet har blitt avrettet
 Herdet tregulv
 Toppengslede Velux vinduer med solskjerming i stue, kjøkken og soverom (sistnevnte solcelledrevet med fjernkontroll)
 Elektrisk Velux vindu med regnsensor og på hybelen + solcelledrevet blindingardin
 Lysjustering via Plejd-appen i hele leiligheten
 Peisovn fra Nordpeis med glass i tre retninger
 Spesialbygget Silestone servant på hovedbadet
 Kjøkkenbenk og slideplater på øy i porcelenato laget i Italia med spesialbygget vask i samme materiale
 Bestikkskuff i tre (Arredo3)
 Orginal teglsteinsvegg fått frem igjen i kjøkken, stue og soverom
 Armatur på kjøkken og på hovedbad (innebygget dusjarmatur og takdusj) i Black Chrome fra Tapwell.
 Håndklevarmer, toaletttrullholder og toalettbørste i matchende Black Chrome også fra Tapwell.
 Nisje for vinskap i stua.
 Hvitevarer på kjøkken fra Siemens og Electrolux
 Baderomsmøbel på hybelbad fra Drømmekjøkkenet
 Epoq kjøkken på hybel
 Takhøyde på 3,5 meter på det høyeste og 3 meter under takoppløftet
 Dørhåndtak innendig fra Bergersen
 Doble lydvegger mellom hybel og hoveddel
 "Spa-bad" med nisjer med lys i dusj og ved badekar
 To innvendige boder
 Varmekabel på begge entreer
 Egen strømmåler til hybel

Modernisert/Påkostet år

2023-2025

TV/Internett/Bredbånd

Fibernettt via OBOS Opennet.

Parkering

Selger leier garasje plass i Pilestredet park for 1800,- som kan overføres til kjøper. Det er også parkeringsplass i bakgård etter venteliste, samt det er beboerparkering i området.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring

Polisenummer

408039

Diverse

Eier har kjøpt ut deler av sameiets loft. Det er her både søkt, godkjent, utbygget samt ferdigattesterte arbeider. I avtalen med sameiet er det definert at kjøper av arealet skal reseksjonere gården etter utbygging. Da leiligheten i motsatt oppgang har søkt om tilsvarende tillatelser har selger samt eier i nabooppgang gått sammen om å reseksjonere. Det er engasjert konsulent som vil håndtere dette. Selger bærer for øvrig alle kostnader knyttet til reseksjoneringen. Dersom reseksjonering ikke er avsluttet innen overtakelse, forplikter kjøper seg likevel til å overta. Selger er uansett forpliktet til å slutføre reseksjoneringsprosessen samt bære kostnader ved dette.

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

Energi**Oppvarming**

Elektrisk samt varmekabler og varmemolier, og peis.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og

eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 13 500 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 1 620

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 1 924 783

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 7 699 130

Formuesverdi sekundær år

2023

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

100/2165

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader 4.389,-

Felleskostnader 1.017,-

Kabel-tv 306,-

I tillegg dekkes kommunale avgifter, fibernett, trappevask, varmtvann (hoveddel) felles strøm og forsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 712

Andel Fellesgjeld

Kr 238 667

Fellesgjeld pr. dato

01.05.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet St. Olavsgate 11

Organisasjonsnummer

979877765

Om sameiet

Sameiet består av 20 seksjoner. Sameiet St Olavsgate 11 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 979877765, og ligger i bydel i Oslo kommune.

Lånebetingelser fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Årsresultat for 2023 var kr 168 629,-

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 kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 208, bruksnummer 485, seksjonsnummer 10 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/208/485/10:

18.06.1881 - Dokumentnr: 924300 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

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

Gjelder denne registerenheten med flere

08.11.1983 - Dokumentnr: 512017 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 10

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 100/2031

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 18 SEKSJONER

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

Endret seksjon:

Snr: 10

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 100/2165

Del av fellesareal i kjeller innlemmes i seksjon 1 og 2

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for utbygging av loftet fra 2025.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger på en tomt og i et område regulert til boligformål, forretning og kontor.

Bygningen ligger på byantikvarens gule liste.

Pågående byggesaker:

Nordahl Bruns gate 10 - Oppføring av tre balkonger

Saksnummer: 202551708

Nordahl Bruns gate 5 - Bruksendring fra forretning/kontor til bolig i 2. og 3. etasje

Saksnummer: 202210247

Peder Claussøns gate 3 - Innvendige endringer, bruksendring av deler av 2. og 3. etasje og loft til bolig, fasadeendringer, balkonger og ventilasjonsanlegg

Saksnummer: 202456752

Adgang til utleie

Utleie er tillatt.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet

svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

13 500 000 (Prisantydning)

238 667 (Andel av fellesgjeld)

13 738 667 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

343 450 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

344 800 (Omkostninger totalt)

355 700 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

358 500 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

14 083 467 (Totalpris. inkl. omkostninger)

14 094 367 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

14 097 167 (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 344 800

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre 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 retthjelpsforsikring 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt 0,8 % provisjon, 19 900,- for tilrettelegging, 7 990,- for oppgjør og kr 3 490,- pr. visning. I tillegg kommer det kostnader til markedsføring, tilstandsrapport, foto etc.

Oppdragsansvarlig

Martin Ommundsen
Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/ Partner
martin.ommundsen@aktiv.no
Tlf: 906 42 614

Gabrielsen & Partners Frogner AS, Frognerveien 22
0263 OSLO

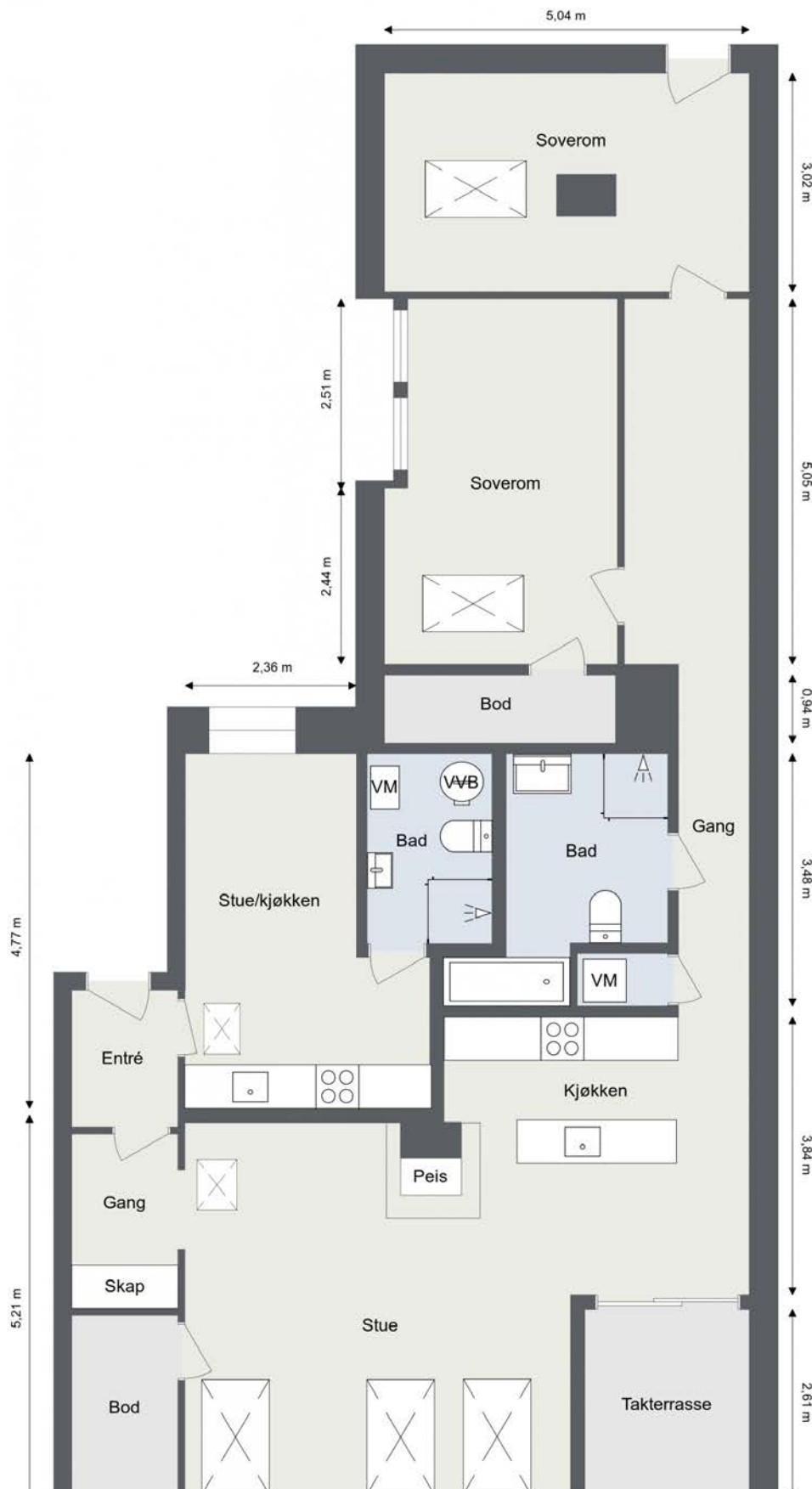
Salgsoppgavedato

05.06.2025





Alternativ planløsning







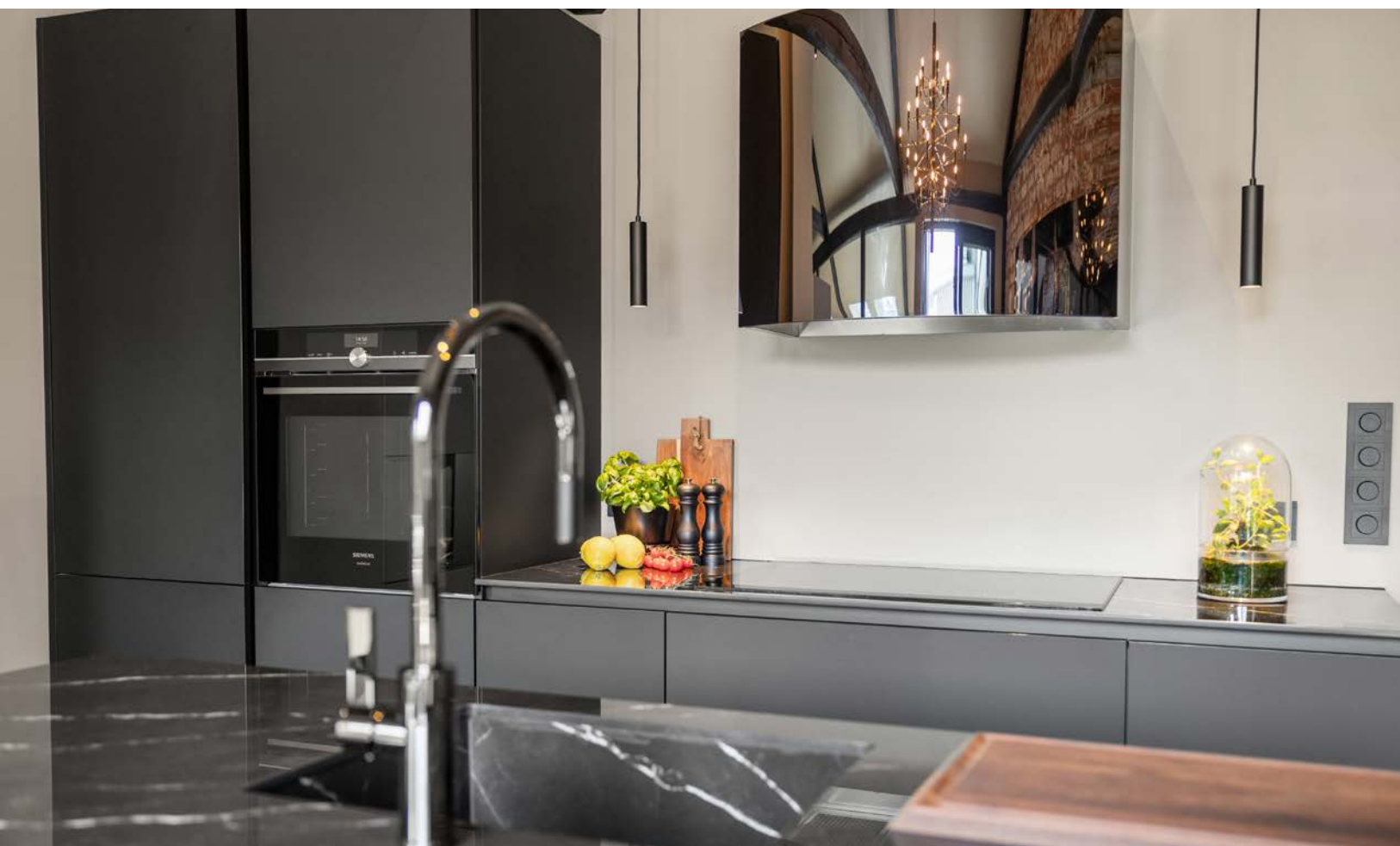






























































Vedlegg

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

ST. OLAVS GATE 11 A, 0165 OSLO

Gnr: 208 Bnr: 485 Seksjon: 10

301 Oslo kommune.

Eierseksjon

Dato befaring: 28/05/2025
Utskriftsdato: 04/06/2025
Oppdragsnummer: 97659
Referansenr: 10800



DANIEL AAS

da@tyder.no

Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.

Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Eierseksjon i boligblokk.

Leiligheten ligger i 4. etasje med takterrasse.

Standard

Velholdt leilighet med høy standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

Leiligheten ble renoveret og ombygget i 2025/2024.

- Omgjort loftsboiler til del av leiligheten.
- Nye vinduer.
- Nye ytterdører og innvendige dører.
- Nye overflater.
- Nytt elektrisk anlegg.
- Nytt rør-i-rør system.
- To nye kjøkken.
- To nye bad.

- Nytt vaskerom.

Oppgraderinger i sameiet

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av sameiet i den senere tid:

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1875, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Ytterdører
- Ventilasjon

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Tommy Christoffer Lehre & Ole Kjørsvik
 Takstmenn: Daniel Aas
 Befaring/tilstede: Eier: Tommy Christoffer Lehre & Ole Kjørsvik, Takstmann: Daniel Aas

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 301 Oslo Gnr: 208 Bnr: 485 Seksjon: 10
 Eiet/festet: Eiet
 Areal: 877.6 m²
 Eierbrøk seksjon: 100 / 2165
 Hjemmelshaver: Tommy Christoffer Lehre & Ole Kjørsvik
 Adresse: St. Olavs gate 11 A, 0165 Oslo

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	28/05/2025	Opplysninger gitt av eier under befaring.			
Egenerklæring	29/05/2025	Eiers egenerklæring er mottatt.			
Ambita infoland	27/05/2025	Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.			

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår 1875

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
4. etasje	116	112	4
Sum bolig:	116	112	4

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
4. etasje	Bad, Bad 2, Vaskerom, Entré, Kjøkken, Stue/kjøkken, To stuer, Soverom, To ganger	To boder

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
4. etasje	116	0	0	8
Sum bolig:	116	0	0	8
Sum BRA:	116			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
4. etasje	Bad, Bad 2, Vaskerom, Entré, Kjøkken, Stue/kjøkken, To stuer, Soverom, To boder, To ganger		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Deler av leiligheten er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 130 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i trekonstruksjon.
- Etasjeskiller i trekonstruksjon.
- Dørcalling.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

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.

Dokumentasjon

Beskrivelse:

FDV og samsvarserklæring for nytt elektrisk anlegg er fremvist.
FDV dokumentasjon på rørleggerarbeid er fremvist.
Sjekkliste for utførelse av membran på våtrom er fremvist.
Øvrig FDV dokumentasjon er ikke fremvist.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse:

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2024.
Overlysvinduer/takvinduer med isolerglass.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Ytterdører

Beskrivelse:

Tre entrédør i brannklasse EI-30 med 35 desibel lydmotstand.
Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2023.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Ytterdører

Beskrivelse:

Entrédør i brannklasse B-30 datert 1984.

Tilstandsvurdering:

Døren er noe hard og åpne/lukke og har behov for justering.
Entrédør er av eldre dato. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken, stue, soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovliggheit.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Takterrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra kjøkken, ca. 6 m².
Terrassebord i kompositt og rekkverk i tre og metall.
Rekkverkshøyden er målt til 129 cm.
Stikkontakt og utebelysning. Utekran.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.

TG: 1

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering. Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: To pusset og malt teglsteinspipe i stue og ett soverom.

Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt elementpeis med glassdør, montert i en stue.
Flislagt overflater rundt peisen.

Tilstandsvurdering: Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.

TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 120 liter, produsert i 2023, montert i bad.
Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i vaskerom.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Hovedstoppekran er lokalisert i fordelerskap.
Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

TG: 0

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluft via spalteventiler i overlysvinduer/takvinduer.
Elektrisk avtrekksvifte tilkoblet oppdriftsventilasjon i to bad.
Oppdriftsventilasjon er med ventil i himlingen i vaskerom.

Tilstandsvurdering: Det mangler luftespalte under dør til to bad og vaskerom, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon.
Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er det ikke lenger avtrekksventil i kjøkkenet. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.
TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Følgende spørsmål er stilt eier:

- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? 2024/2025.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, brannutløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Samsvarserklæring signert og datert 28.01-2025 er fremvist for følgende arbeider: Nytt elektrisk anlegg.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp i to bad, entré og gang.
Varmefolie i to stuer, kjøkken og gang i hoveddel.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 0

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Arredo3 kjøkkeninnredning fra 2025/2024. Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i granitt med underlimt kum. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.
	Epoq kjøkkeninnredning fra 2025/2024. Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Flislagte overflater. Enstavs parkett.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Teglstein.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 0,81 m til 3,40 m målt i stue.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med profilerte fronter i ett soverom.
Garderobeskap med glatte fronter i gang.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon - Bad

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2025/2024. (Adkomst fra stue/kjøkken)
Sjekkliste for utførelse av membran på våtrom er fremvist.
FDV dokumentasjon er ikke fremvist.

Overflater på innvendige gulv - Bad

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendige vegger - Bad

Beskrivelse: Flislagte overflater. Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar, generelt - Bad

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.
Veggskap med speilfronter over servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget
sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Hulltaking - Bad

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på
utførelse av membran foreligger.

Tilstandsvurdering:

TG:
IU

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller
vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73
mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking
ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og
gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon - Bad 2

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2025/2024. (Adkomst fra gang)
Sjekkliste for utførelse av membran på våtrom er fremvist.
FDV dokumentasjon er ikke fremvist.

Overflater på innvendige gulv - Bad 2

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendige vegger – Bad 2

Beskrivelse: Flislagte overflater. Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad 2

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter. Speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad 2

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og innfliset badekar.

Tilstandsvurdering: Det er etablert lufting til innfliset badekar, men ingen inspeksjonsluke.

TG: 1

Hulltaking – Bad 2

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av membran foreligger.

Tilstandsvurdering:

TG:
IU

Våtrom – Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Vaskerom

Beskrivelse: Vaskerommet er i følge eier pusset opp i 2025/2024. Sjekkliste for utførelse av membran på våtrom er fremvist. FDV dokumentasjon er ikke fremvist.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendige gulv – Vaskerom

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluket. Rommet benyttes kun til vaskemaskin, og det er etablert en oppkant ved terskelen. Ved en eventuell lekkasje vil vann ledes mot sluket, og forholdet vurderes derfor til TG 1.

TG: 1

Overflater på innvendige vegger – Vaskerom

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Vaskerom

Beskrivelse: Opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Hulltaking - Vaskerom

Beskrivelse:

Det er ingen våtsone i vaskerom med unntak av gulvet. Overflater er derfor ikke eksponert for vann og hullboring er derfor ikke foretatt.

Tilstandsvurdering:

TG:
IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen 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. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 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. Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

NS 3940:2012

Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike arealtypene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007250087	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ole Kjørsvik	Tommy Christoffer Lehre
Gateadresse	
St. Olavs gate 11A	
Poststed	Postnr
OSLO	0165
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1007250087

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Etablert to nye bad og vaskesøyle i eget rom
Arbeid utført av	Ymro AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ny membran og sluk ved etablering av begge bad
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det har ikke vært noen feil, men vann og avløp til både begge kjøkken og begge bad flyttet i forbindelse med totalrenoveringen
Arbeid utført av	Ymro AS

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Basert på info fra styret: Vannlekkasje fra varmtvannstank i kjeller våren 2025. Dette er utbedret via sameiet
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Takvinduerne mot gate var ikke tette ved overtakelse i 2023. Alle takvinduer i leiligheten ble byttet i 2023 og fukt rundt ett takvindu ble utbedret i forbindelse med totalrenoveringen
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Hele det elektriske anlegget i leiligheten ble byttet ut i sin helhet i 2023/2024. Nye vifter på begge bad
Arbeid utført av	Ymro AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Sluttkontroller foretatt etter totalrenoveringen
-------------	--

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, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Alle takvinduer ble byttet ut i 2023. Nye takvinduer etablert i utbygget del i 2024. Nytt tak på delen mot bakgården på fremre gård i 2024/2025. Fra forrige eier: Tak og beslag mot gate, samt beslag langs terrassen ble skiftet ut av Drogseth AS

Arbeid utført av

Ymro AS / Drogseth AS

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Hybeldel på totalt ca 17 kvm

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Hybelen er et godkjent oppholdsrom

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tidligere råloft omgjort til stue/soverom. Tiltaket er gjort sammen med arkitekt og ansvarlig søker, og godkjent av plan og bygg.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ferdigattest datert 15.05.2025

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

Beskrivelse

Reseksjonering av tidligere råloft er i prosess sammen med de andre loftsseksjonene som også har bygget ut sine respektive leiligheter. Kostnader knyttet til dette er estimert til 15-20 000 per seksjon og selger vil dekke kostnadene til reseksjoneringen.

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

Beskrivelse

Fra tidligere selger: Rotte observert ved søppeldunkene i 2021, dette ble utbedret.

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1007250087

Tilleggs kommentar

Hele leiligheten er totalrenovert og utvidet i 2023/2024. Alt er nytt (utenom ytterdør). Alle vinduer (inkl takvinduer) og skyvedør på balkongen er byttet ut. Alle innvendige vegger og dører er nye. Det er doble lydvegger mellom hoveddel og hybel del.

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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1007250087

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Kjørsvik	de99c851f26062f23e06b d0d537251f3e5000ac1	29.05.2025 16:38:45 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tommy Lehre	3b853e79a0cc349ab6b0 a03f5bbd9ef18aca1399	29.05.2025 16:39:44 UTC	Signer authenticated by One time code

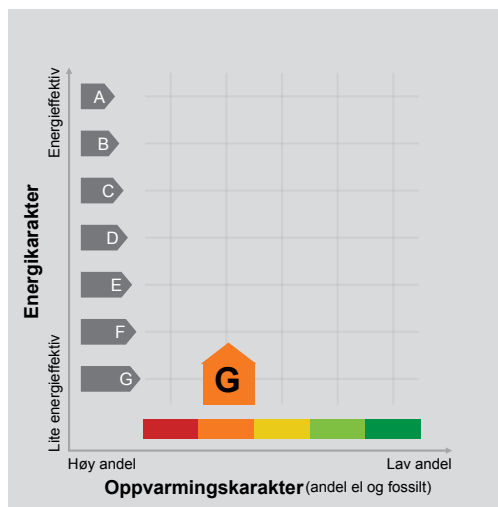
Document reference: 1007250087

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

ENERGIATTEST



Adresse	St. Olavs gate 11A
Postnummer	0165
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	485
Seksjonsnummer	10
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80479441
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-129530
Dato	02.06.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk 10 000 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:

10 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Tetting av luftlekkasjer

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1984
Bygningsmateriale: MurTeglstein
BRA: 116
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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.

St. Olavs gate 11A

Nabolaget Pilestredet park/Hammersborg/Meyerløkka - vurdert av 471 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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



Offentlig transport

St. Olavs plass Totalt 10 ulike linjer	2 min 0.2 km
Tullinløkka Linje 17, 18, 19	5 min 0.3 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.7 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	10 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 1.4 km

Skoler

St Sunniva skole (1-10 kl.) 509 elever, 26 klasser	4 min 0.3 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 227 elever, 15 klasser	8 min 0.6 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 604 elever, 35 klasser	16 min 1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	14 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	28 min 2 km
Edvard Munch videregående skole	2 min
Treider Privatskole - Oslo 260 elever, 9 klasser	6 min 0.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

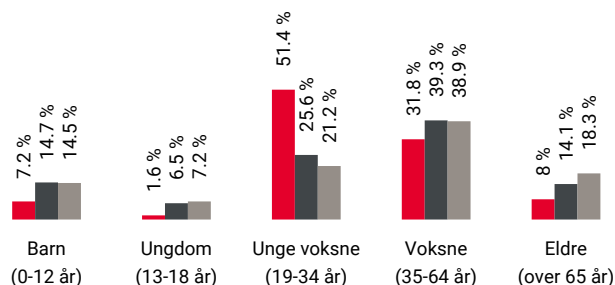
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

Dagligvare

Kiwi St. Olavsplass	1 min
Coop Extra Pilestredet Park	3 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Frognerveien kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Buss
-  3. Trikk

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 93/100

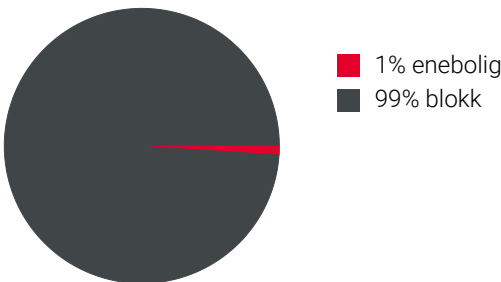
 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

Sport

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

Boligmasse



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

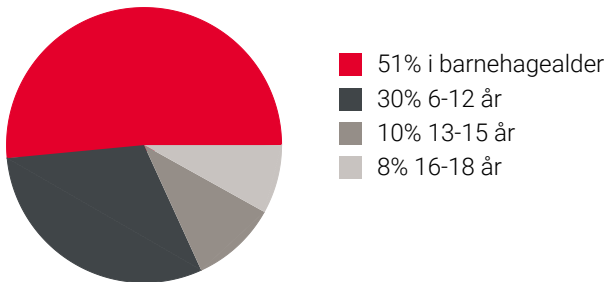
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Paleet Karl Johan 8 min 
-  Balder Apotek 2 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

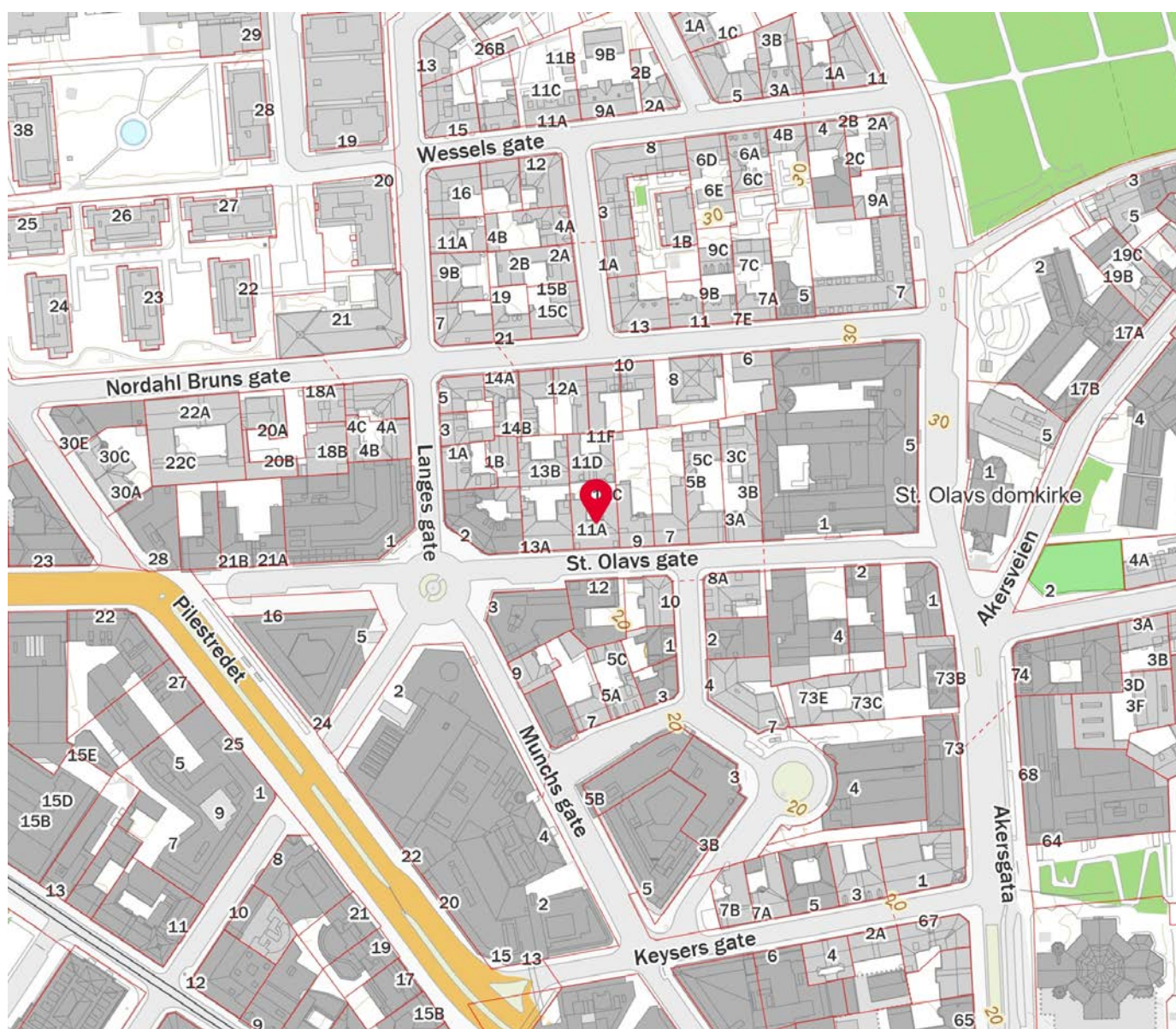
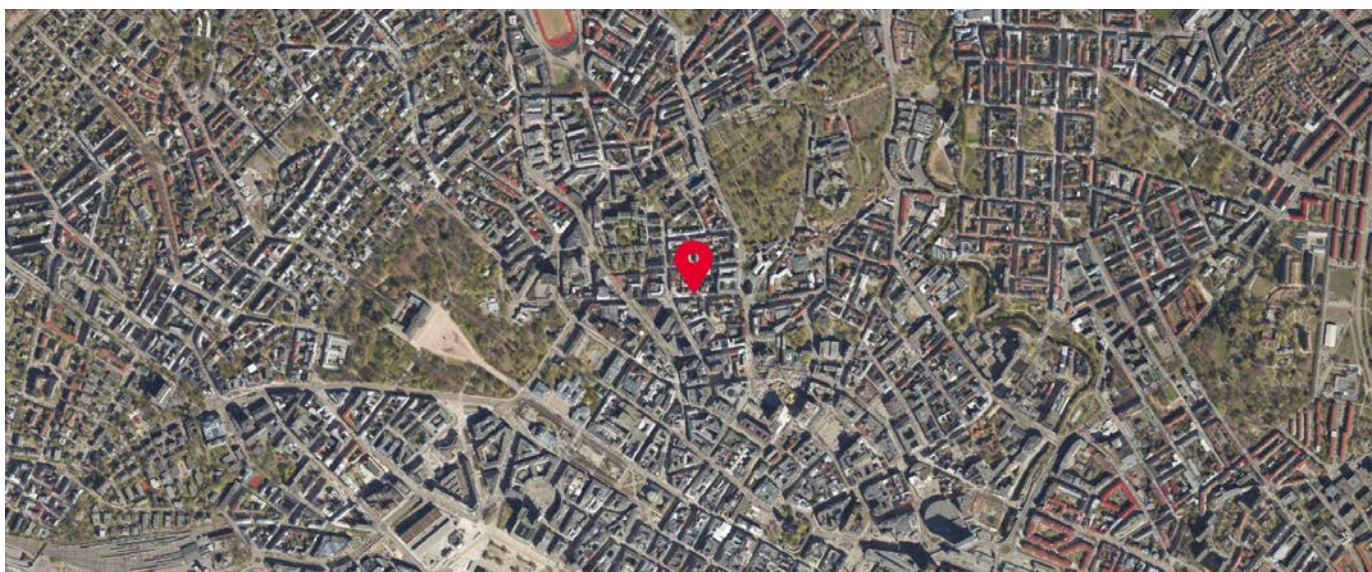


0% 61%

Sivilstand

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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Frognerveien kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Frognerveien kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Skatteetaten

Dato
27.05.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

BJØRN EIRIK JOHNSEN
Parkveien 64 H0503
0254 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 208 Bnr 485 Fnr 0 Snr 10

Eiendommens adresse:

St. Olavs gate 11A, 0165 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 924 783
Som sekundærbolig:	kr 7 699 130

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Gabrielsen & Partners Frogner AS
Aktiv avd. Frogner v/Bjørn Eirik Johnsen
Frognerveien 22, 0263 OSLO
E-post: bjorn.eirik.johnsen@aktiv.no

8554249

4587/10

27.05.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 27.05.2025.

Boligselskap: 4587, Sameiet St Olavsgate 11
Organisasjonsnr: 979.877.765
Eier: Tommy Lehre Ole Kjørsvik
Leieobjekt: 10
Seksjonsnummer: 0
Adresse: St. Olavsgt 11, 0165 OSLO
Hjemmeside: Ingen

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

Opplysninger om boligselskapet:

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (27.05.25)
* OBOS04-98208274074 A		3.493.441,-	26 år 2 md.	12		Flyt	7,20%
* OBOS05-98208448668 A		1.690.581,-	29 år 6 md.	12		Flyt	7,20%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.712,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader 4.389,-
Felleskostnader 1.017,-
Kabel-tv 306,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings- kontoret	100,-	12.856,-	6.814,-	239.832,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånenummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
* OBOS04-98208274074	160.578,-	1.139,-
* OBOS05-98208448668	78.089,-	533,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 239.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

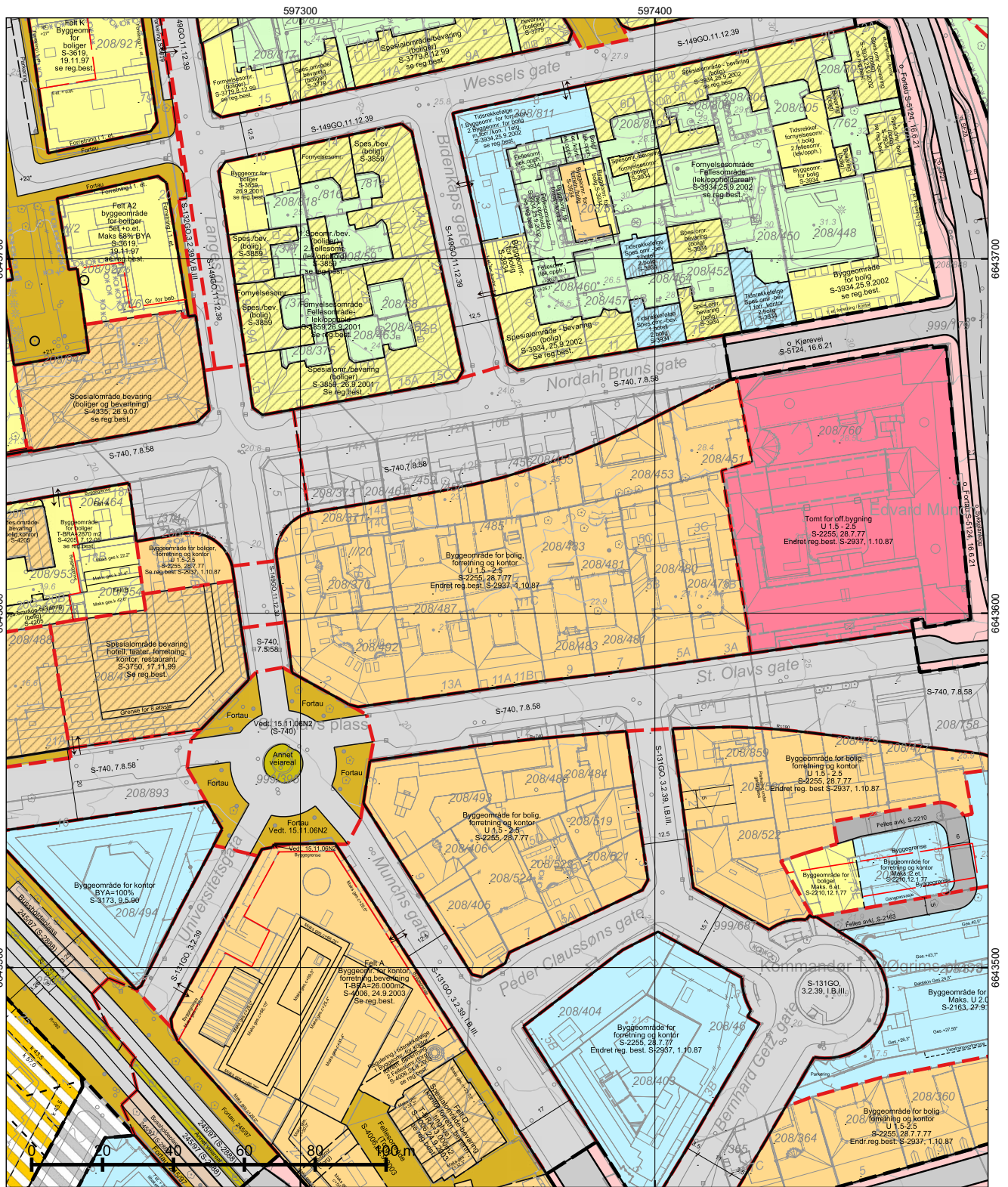
Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 27.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3



Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 143642/ 86512971

Adresse: ST. OLAVS GATE 11A

Gnr/Bnr: 208/485

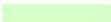
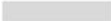
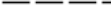
Deres ref.: 40255/ BJJOJ@MSAKTV

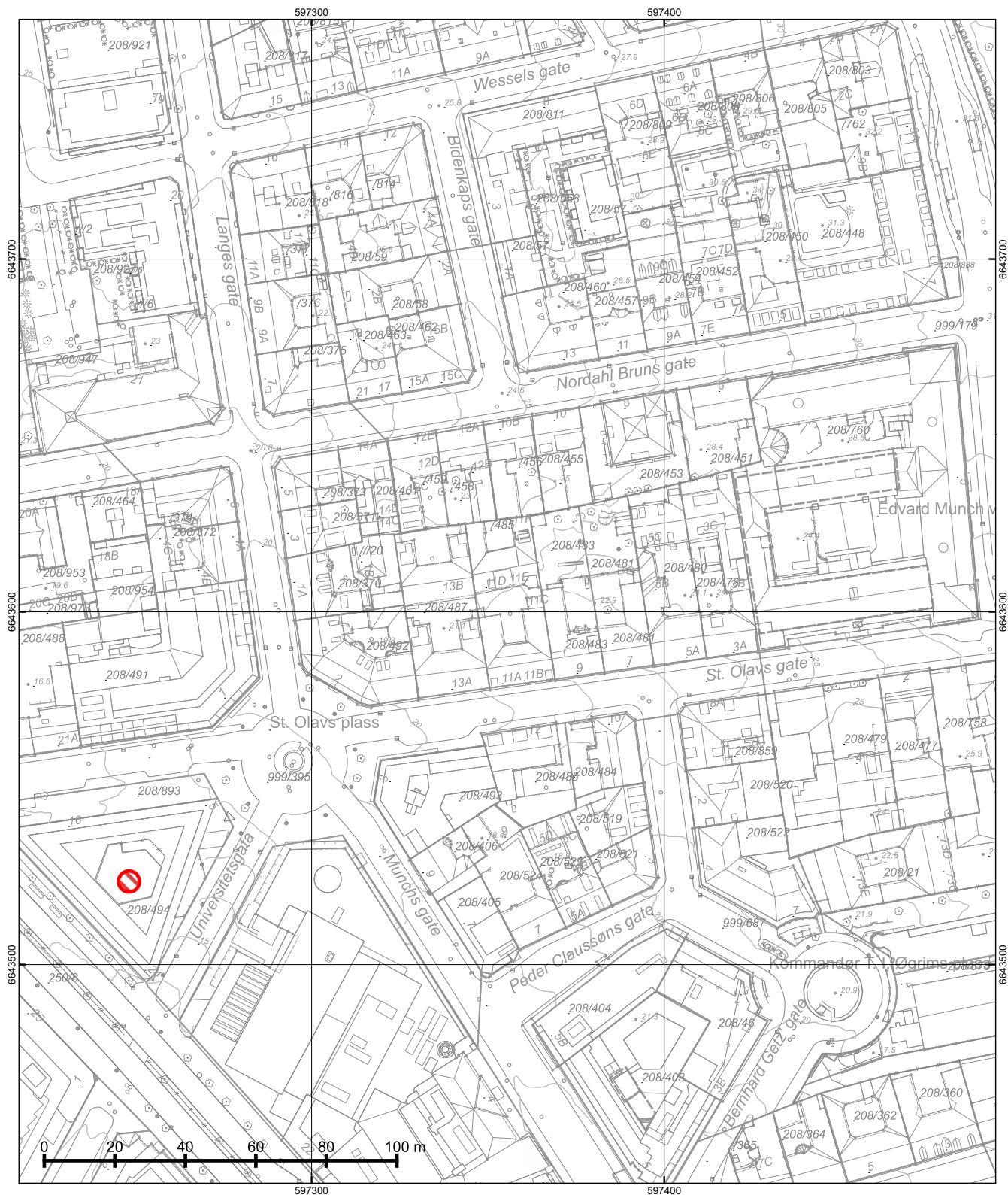
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 27.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3



Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143642/ 86512971

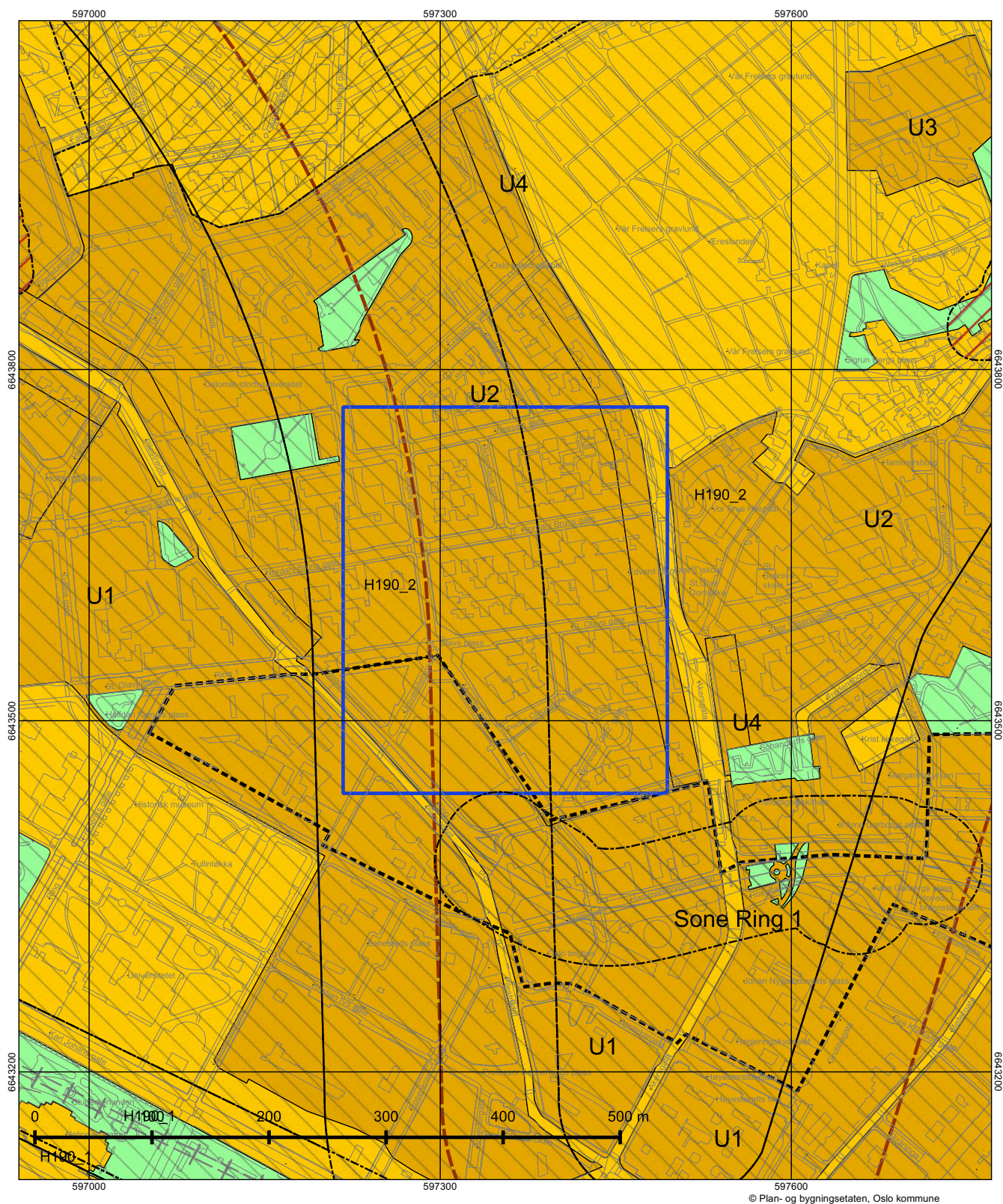
Adresse: ST. OLAVS GATE 11A

Gnr/Bnr: 208/485

Deres ref.: 40255/ BJJOJ@MSAKTV

Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 27.05.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 143642/86512971

Deres ref.: 40255/ BJJOJ@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/>

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-208/485	DeINr. 1	Kommunale avgifter	NOK 315 702,67
Eiendomsadresse:	St. Olavs gate 11A 0165 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Sameiet St Olavsgate 11 St. Olavs Gate 11 0165 OSLO		
Eiernavn:	St. Olavs Gate 11 A-C Sameiet	Totalt	NOK 315 702,67

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	2	78 871,77	0,00	25040001059519022	11587302	24.04.2025	26.05.2025
Totalt å betale			78 871,77					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Feie- og tilsynsgebyr	2 430,00
Renovasjonsgebyr	78 683,11
Vann- og avløpsgebyr	234 589,56
Totale avgifter	315 702,67

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-208/485/0/10	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	St. Olavs gate 11A 0165 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 1 620,00
Fakturamottaker:	Lehre Tommy Christoffer St. Olavs Gate 11a 0165 OSLO		
Eiernavn:	Lehre Tommy Christoffer	Totalt	NOK 1 620,00

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	2	405,00	0,00	25040001157685022	11582851	24.04.2025	26.05.2025
Totalt å betale			405,00					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Eiendomsskatt	1 620,00
Totale avgifter	1 620,00

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



Årsmøte 2024

4587 Sameiet St Olavsgate 11

Til seksjonseierne i Sameiet St Olavsgate 11

Velkommen til årsmøte, 11/6/2024 kl. 19.00 i Google Meet

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2023. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet St Olavsgate 11 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Sameiet St Olavsgate 11
avholdes tirsdag 11/6/2024 kl. 19.00 i Google Meet**

Til behandling foreligger:

- 1. KONSTITUERING**
 - A)** Valg av møteleder
 - B)** Godkjenning av de stemmeberettigede
 - C)** Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
 - D)** Godkjenning av møteinnkallingen
- 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023**
 - A)** Årsrapport og regnskap for 2023
 - B)** Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital
- 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Styret anmoder ikke mer enn 40 000,- til styrehonorar.
- 4. INNKOMNE FORSLAG**
 - A)** Installering av pigger for å forhindre redebygging av måker til en kostnad av 12 000,-
 - B)** Heving av felleskostnader med ca. 10 %.
- 5. VALG AV TILLITSVALGTE**
 - A)** Valg av styreleder for 1 år
 - B)** Valg av 2 styremedlemmer for 1 år

Oslo, 5/6/2024
Styret i Sameiet St Olavsgate 11

Tobias Griggs Mattias Erik Allebert Heloise Marie Lee Ledesma

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tobias Griggs	St. Olavsgt 11
Styremedlem	Mattias Erik Allebert	St. Olavsgt 11
Styremedlem	Heloise Marie Lee Ledesma	

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på st.olavsgate11.oslo@gmail.com

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 Sameiet St Olavsgate 11

Sameiet består av 20 seksjoner.

Sameiet St Olavsgate 11 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 979877765, og ligger i bydel i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

208 485

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

Sameiet St Olavsgate 11 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Styrets arbeid

- Tvist angående takvinduer har blitt løst i minnelighet. Det ble enighet om at sameiet skulle dekke 50 % av kostnadene assosiert med nye takvinduer. Én seksjon har benyttet seg av dette tilbudet, én seksjon har ikke gjennomført sitt bytte enda. Det gjenstår derfor å dekke en utskiftning til.
- Dugnad har blitt gjennomført.
- Alle kjellerlampene var i strid med lovgivning angående giftstoffer og ble derfor skiftet ut. Denne feilen ble oppdaget i sammenheng med brannalarm i våres. En av lampene hadde en uviss feil og begynte å ryke. Denne lampen var kort avstand fra et sikringsskap. Dette burde ikke skjedd igjen.
- Et rør sprakk i vinter. Dette medførte skader på en eierseksjon, og noen mindre skader på fellesareal. Kostnadene ble i stor grad håndtert av IF forsikring.

Fremtidige planer:

- Ettersom tvist angående sameiets vedtekter nå er løst burde styrets arbeid bestå av å få på plass et sett med vedtekter som er mer harmoniøst med lovverk.
- Det er noe bekymring angående takets stand, kartlegging burde gjennomføres.

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.

Vesentlig avvik

Innkrevning av ekstra felleskostnader gikk til utskiftning av takvinduer.

Resultat

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

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
DRIFTSINNTEKTER:			
Innkrevde felleskostnader	2	1 155 752	1 030 542
Andre inntekter	3	245 804	4 500
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 401 556	1 035 042
DRIFTSKOSTNADER:			
Personalkostnader	4	-5 640	-5 640
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000
Regnskapsførerhonorar		-34 718	-33 383
Konsulenthonorar	6	-5 458	-18 861
Drift og vedlikehold	7	-190 575	-50 358
Forsikringer		-200 451	-184 084
Kommunale avgifter	8	-272 230	-230 989
Energi/fyring		-114 148	-137 048
TV-anlegg/bredbånd		-56 772	-56 772
Andre driftskostnader	9	-86 815	-64 402
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 006 807	-821 536
DRIFTSRESULTAT		394 749	213 506
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:			
Finansinntekter	10	1 565	453
Finanskostnader	11	-227 685	-157 392
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-226 120	-156 939
ÅRSRESULTAT		168 629	56 567
Overføringer:			
Reduksjon udekket tap		168 629	56 567

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		264	8 544
Forskuddsbetalte kostnader		0	1 718
Driftskonto OBOS-banken		208 294	54 848
Sparekonto OBOS-banken		786	765
SUM OMLØPSMIDLER		209 343	65 874
SUM EIENDELER		209 343	65 874
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-3 249 021	-3 417 650
SUM EGENKAPITAL		-3 249 021	-3 417 650
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	3 397 485	3 440 701
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 397 485	3 440 701
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 316	4 372
Leverandørgjeld		26 709	37 347
Påløpte renter		22 059	1 103
Påløpte avdrag		2 795	0
Annen kortsiktig gjeld		0	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		60 879	42 822
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		209 343	65 874
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21/5/2024
 Styret i Sameiet St Olavsgate 11

Tobias Griggs

Mattias Erik Allebert

Heloise M. Lee Ledesma

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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	846 900
Felleskostnader	178 976
Kabel-TV	66 720
Parkeringsleie	57 600
Felleskostnader	5 556
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 155 752

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Ekstra kapitalinnkalling oktober	241 498
Nettinnbetalinger	2 897
Nøkler	1 409
SUM ANDRE INNTEKTER	245 804

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
--------------------	--------

SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640
------------------------------	---------------

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 40 000.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-1 958
------------------	--------

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 500
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-5 458
-----------------------------	---------------

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-168 902
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-12 121
--------------------------------	---------

Kostnader dugnader	-9 551
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-190 575
---------------------------------	-----------------

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-167 223
-----------------------	----------

Feieavgift	-3 060
------------	--------

Renovasjonsavgift	-101 947
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-272 230
-------------------------------	-----------------

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 415
-----------	--------

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 100
-----------------------------	---------

Renhold ved firmaer	-50 472
---------------------	---------

Andre fremmede tjenester	-6 140
--------------------------	--------

Andre kontorkostnader	-5 009
-----------------------	--------

Kontingenter	-1 990
--------------	--------

Bank- og kortgebyr	-2 689
--------------------	--------

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-86 815
----------------------------------	----------------

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	944
Renter av sparekonto i OBOS-banken	21
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	514
Andre renteinntekter	86
SUM FINANSINNTEKTER	1 565

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-227 685
SUM FINANSKOSTNADER	-227 685

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

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

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

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

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-3 548 182
Nedbetalt tidligere	107 481
Nedbetalt i år	43 216
	-3 397 485
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 397 485

Angående styret for 2024/25**A. Som styreleder for 1 år, har følgende meldt interesse:**

Ingvild Hollerud

Clemens Karsrud

Tobias Griggs

B. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:

Matias Allebert

Heloise Ledesma

Tobias Griggs

Ingvild Hollerud

Clemens Karsrud

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 408039. 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.

Protokoll fra ekstraordinært sameiermøte i Sameiet St. Olavsgate 11 AS

Den 24. august 2022 ble det avholdt sameiermøte digitalt via google meet.

Digitalt tilstede var:

- Mattias Allebert, seksjon 17
- Bertil Helseth, seksjon 18
- Helen Boström, seksjon 4
- Heloise Marie Lee Ledesma, seksjon 13
- Monica Welsvik, seksjon 10 (med fullmakt for Nina Lauritzen Seksjon 9)
- Kim Søyland, Seksjon 1 og 2

Til behandling forelå følgende saker:

1. KONSTITUERING

- a. Valg av møteleder.
 - i. Mattias Allebert enstemmig valgt
- b. Godkjenning av de stemmeberettigede.
 - i. Godkjent
- c. Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne.
 - i. Bertil Helseth enstemmig valgt til å føre protokoll. Kim Søyland enstemmig valgt til å signere protokoll sammen med møteleder.
- d. Godkjenning av møteinnkallingen.
 - i. Godkjent

2. Nyvalg av styrelsen alternativt kjøpe inn en Ekstern Styreleder

A) Valg av styreleder for 1 år.

Mattias Allebert, enstemmig valgt

B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år.

Heloise Ledesma

Helen Boström

Enstemmig valgt

C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år.

Bertil Helseth

Nina Lauritzen

Enstemmig valgt

D) Ekstern Styreleder – Se prisindikasjoner Valg av 2 Styremedlemmer

Utgår da Mattias Allebert ble valgt

3. INNKOMNE SAKER

A) SAK 1 – Høye avgiften

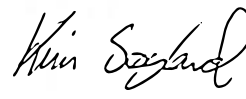
Enstemmig, Avgiftene økes med 15% så snart OBOS kan gjøre det.

B) SAK 2 – Revidering av vedtektene

Ja, vedtektene skal revideres. Styret har fått i oppgave å utforme oppdaterte vedtekter.

Nye vedtekter må behandles på neste sameiermøte før de eventuelt trer i kraft


MATTIAS ALLEBERT
Møteleder


Medundertegner

Vedtekter

for eierseksjonssameiet St. Olavs gate 11

Organisasjonsnr. 979 877 765

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

§ 1 Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiet (heretter kalt Sameiet) har forretningskontor i St. Olavs gate 11, Oslo, henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 8. november 1983, bestod Sameiet av 14 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner. Per 24. april 2001 består Sameiet av 18 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser, og administrasjonen av eiendommen gnr. 208 bnr. 485 i Oslo Kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 Organisering av Sameiet og råderett

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

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

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

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

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

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

§ 3 Fellesutgifter

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

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

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

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

§ 4 Vedlikehold

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

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

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

§ 5 Vedlikeholdsfond

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

§ 6 Registrering av sameiere og eierskifter

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

§ 7 Styret

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

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

§ 8 Styrets kompetanse

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

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

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

§ 9 Om styremøtet

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

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

§ 10 Sameiermøtet

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

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

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

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

§ 11 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

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

§ 12 Sameiermøtets møteledelse og kompetanse

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

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

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

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

§ 13 Øvrige bestemmelser vedrørende sameiermøtet

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

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

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

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

§ 14 Revisjon og regnskap

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte.

§ 15 Forretningsfører

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

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

§ 16 Mislighold

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

§ 17 Fravikelse

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

§ 18 Bygningsmessige arbeider

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

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

§ 19 Endringer i vedtektene

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

§ 20 Habilitetsregler for sameiermøte og styre

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

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

§ 21 Forholdet til lov om eierseksjoner

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

Husordensregler for Sameiet St. Olavs gate 11

Vedtatt av sameiermøtet den 23. mars 1998.
Sist endret i sameiermøte den 2. oktober 2007.

Ytre orden

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

Indre orden

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

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

Trappevask

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

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

Parkering av biler

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

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

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

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

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

Søppel

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

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

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

Røyking og ild

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

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

Det er ikke tillatt å plassere fakler på Sameiets tregulv.

Husdyrhold

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

Sykler

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

Vaktmesterordning

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

Dugnad

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

ANNE EBBING SIV ARK MNAL
Josefines gate 29
0351 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202315578 - 16 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Tone Firing	Dato: 15.05.2025
Adresse:	ST. OLAVS GATE 11A	Eiendom:	208/485/0/0
Tiltakshaver:	TOMMY CHRISTOFFER LEHRE	Søker:	ANNE EBBING SIV ARK MNAL
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - St. Olavs gate 11 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruks- og fasadeendring i deler av loft, mottatt 28.04.2025.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202315578			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan		19.12.2023	9/5
Snitt og fasade gårdsrom		19.12.2023	9/8
Fasade gårdsrom		19.12.2023	9/9



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Tone Firing - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder

enhet byggesaker indre by vest

Kopi til:
TOMMY CHRISTOFFER LEHRE, St. Olavs gate 11A, 0165 OSLO



	
Tiltakshaver Tommy Lehre St. Olavs gate 11A 0165 Oslo tommylehre@hotmail.com	
Prosjekterende Anne Ebbing Sivark MNAL Josefines gate 28 Tlf: 92039328 anne@ebbing.oslo.no	
Prosjekt Endringer i eksisterende loftsleilighet St. Olavs gate 11A 0165 Oslo GNR/BNR 209/486	
Tegning Ny plan loft	
Dato 23.08.2023	Rev.
Målestokk 1:100	Ark A3



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: St. Olavs gate 11A
0165 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Martin Ommundsen

Telefon: 906 42 614
E-post: martin.ommundsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre